

中信建投证券股份有限公司  
关于  
海南海汽运输集团股份有限公司  
发行股份及支付现金购买资产  
并募集配套资金暨关联交易  
之  
独立财务顾问报告  
(修订稿)

独立财务顾问



二〇二三年八月

## 独立财务顾问声明和承诺

中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”、“独立财务顾问”）受海南海汽运输集团股份有限公司（以下简称“海汽集团”、“上市公司”）委托，担任本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项的独立财务顾问，就该事项向海汽集团全体股东提供独立意见，并制作本独立财务顾问报告。

本独立财务顾问严格按照《上市公司重大资产重组管理办法》《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组》《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》及其他相关法规规范要求，以及海汽集团与交易对方签署的《发行股份及支付现金购买资产协议》《发行股份及支付现金购买资产补充协议》，海汽集团及交易对方提供的有关资料，海汽集团董事会编制的《海南海汽运输集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》，按照证券行业公认的业务标准、道德规范，经过审慎调查，本着诚实信用、勤勉尽责的态度，就本次交易认真履行尽职调查义务，对上市公司相关的申报和披露文件进行审慎核查，向海汽集团全体股东出具独立财务顾问报告，并做出如下声明与承诺：

### 一、独立财务顾问声明

（一）本独立财务顾问与本次交易所涉及的交易各方不存在利害关系，就本次交易发表意见是完全独立的；

（二）本独立财务顾问报告所依据的文件、材料由本次交易的相关各方向本独立财务顾问提供。相关各方已承诺在本次交易过程中所提供的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。本独立财务顾问不承担由此引起的任何风险责任；

（三）本独立财务顾问报告是基于相关各方均按相关协议的条款和承诺全面

履行其所有义务的基础而提出的；

（四）本独立财务顾问报告不构成对上市公司的任何投资建议，对于投资者根据本独立财务顾问报告所作出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任；

（五）本独立财务顾问未委托或授权其他任何机构和个人提供未在本独立财务顾问报告中刊载的信息和对本独立财务顾问做任何解释或说明；

（六）本独立财务顾问特别提请广大投资者认真阅读就本次交易事项披露的相关公告，查阅有关文件；

（七）本独立财务顾问报告旨在对本次交易做出独立、客观、公正的评价。本独立财务顾问报告仅供作为重组报告书的附件使用。未经本独立财务顾问书面同意，本独立财务顾问报告不得用于其他任何目的，也不得被任何第三方使用。

## 二、独立财务顾问承诺

（一）本独立财务顾问已按照规定履行尽职调查义务，有充分理由确信所发表的专业意见与上市公司和交易对方披露的文件内容不存在实质性差异；

（二）本独立财务顾问已对上市公司和交易对方披露的本次交易的相关文件进行充分核查，确信披露文件的内容与格式符合要求；

（三）本独立财务顾问有充分理由确信上市公司委托本独立财务顾问出具意见的本次交易方案符合法律、法规和中国证监会及上海证券交易所的相关规定，所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（四）本独立财务顾问专业意见已提交本独立财务顾问内核机构审查，内核机构同意出具此专业意见；

（五）本独立财务顾问在与上市公司接触后到担任本次交易独立财务顾问期间，已采取严格的保密措施，严格执行风险控制和内部隔离制度，不存在内幕交易、操纵市场和证券欺诈问题。

## 目 录

释 义 .....	8
<b>重大事项提示 .....</b>	<b>11</b>
一、本次交易方案概述.....	11
二、募集配套资金.....	14
三、本次交易对上市公司的影响.....	15
四、本次交易决策过程和批准情况.....	17
五、本次交易完成后仍满足上市条件.....	18
六、上市公司控股股东对本次重组的原则性意见.....	19
七、上市公司控股股东、董事、监事、高级管理人员自本次重组股票复牌之日起至实施完毕期间的股份减持计划.....	19
八、本次交易对中小投资者权益保护的安排.....	19
九、独立财务顾问拥有保荐机构资格.....	23
十、其他.....	23
<b>重大风险提示 .....</b>	<b>24</b>
一、评估增值率较高的风险.....	24
二、政策变化的风险.....	24
三、市场竞争的风险.....	24
四、突发事件风险.....	25
五、供应商集中风险.....	25
六、收购整合风险.....	25
七、本次交易可能被暂停、中止或取消的风险.....	26
八、审批风险.....	26
<b>第一节 本次交易的概况 .....</b>	<b>27</b>
一、本次交易的背景及目的.....	27
二、本次交易决策过程和批准情况.....	28
三、本次交易的具体方案.....	30
四、本次交易的评估及作价情况.....	35

五、业绩承诺与补偿安排.....	35
六、本次交易构成关联交易.....	39
七、本次交易构成重大资产重组.....	39
八、本次交易不构成重组上市.....	40
九、本次交易对上市公司的影响.....	40
十、本次交易相关方作出的重要承诺.....	42
<b>第二节 上市公司基本情况 .....</b>	<b>49</b>
一、上市公司概况.....	49
二、公司设立及历次股本变动情况.....	50
三、最近三十六个月内控制权变动情况.....	52
四、最近三年重大资产重组情况.....	54
五、上市公司主营业务情况.....	54
六、主要财务数据及财务指标.....	55
七、上市公司控股股东及实际控制人情况.....	56
八、上市公司合法经营情况.....	57
<b>第三节 交易对方基本情况 .....</b>	<b>58</b>
一、本次交易对方总体情况.....	58
二、交易对方其他重要事项.....	59
<b>第四节 交易标的情况 .....</b>	<b>61</b>
一、基本情况.....	61
二、历史沿革及最近三年股权转让、增减资及资产评估情况.....	61
三、股权控制关系.....	62
四、主要资产权属、对外担保及主要负债情况.....	63
五、财务指标.....	73
六、交易标的为企业股权时的相关说明.....	76
七、下属公司情况.....	77
八、资产许可使用情况.....	87
九、债权债务转移情况.....	88
十、业务资质及涉及的立项、环保、行业准入、用地等相关报批情况.....	88

十一、标的公司会计政策及相关会计处理.....	90
十二、其他事项.....	94
<b>第五节 标的公司业务与技术 .....</b>	<b>99</b>
一、主营业务发展概况.....	99
二、行业监管部门、主要法律法规及政策.....	99
三、主要经营模式.....	106
四、报告期内销售情况.....	112
五、报告期内采购情况.....	116
六、安全生产与环境保护情况.....	125
七、服务质量控制情况.....	125
<b>第六节 本次交易标的的评估情况 .....</b>	<b>126</b>
一、标的资产的估值情况.....	126
二、本次评估的主要假设.....	127
三、收益法评估情况.....	130
四、市场法评估情况.....	212
五、评估结论及分析.....	215
六、上市公司董事会对评估合理性和定价公允性的分析.....	227
七、独立董事对本次交易评估事项的意见.....	230
<b>第七节 发行股份及募集配套资金的情况 .....</b>	<b>232</b>
一、本次发行股份购买资产的情况 .....	232
二、募集配套资金情况 .....	234
三、本次交易对上市公司的影响.....	237
<b>第八节 本次交易合同的主要内容 .....</b>	<b>239</b>
一、《发行股份及支付现金购买资产协议》主要内容.....	239
二、《补充协议》主要内容.....	242
三、《补充协议二》主要内容.....	247
四、《补充协议三》主要内容.....	247
五、相关协议条款符合《监管规则适用指引——上市类第 1 号》规定的情况 .....	249

<b>第九节 独立财务顾问核查意见 .....</b>	<b>251</b>
一、基本假设.....	251
二、本次交易的合规性分析.....	251
三、本次交易资产定价和股份定价合理性分析.....	262
四、本次交易的评估合理性分析.....	264
五、结合上市公司管理层讨论与分析，分析说明本次交易完成后上市公司的盈利能力和财务状况、本次交易是否有利于上市公司的持续发展、是否存在损害股东合法权益的问题.....	265
六、交易完成后对上市公司的市场地位、经营业绩、持续发展能力、公司治理机制影响的分析.....	267
七、本次交易的资产交割安排.....	268
八、对本次交易是否构成关联交易的核查.....	270
九、本次交易中直接或间接有偿聘请其他第三方的相关情形.....	270
<b>第十节 独立财务顾问内核程序及内部审核意见 .....</b>	<b>271</b>
一、独立财务顾问内核程序.....	271
二、独立财务顾问内核意见.....	271
<b>第十一节 独立财务顾问结论意见 .....</b>	<b>272</b>

## 释 义

本独立财务顾问报告中，除非文意另有所指，下列简称具有如下含义：

本独立财务顾问报告、独立财务顾问报告	指	中信建投证券股份有限公司关于海南海汽运输集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之独立财务顾问报告
报告书、重组报告书	指	海南海汽运输集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书
公司/上市公司/海汽集团	指	海南海汽运输集团股份有限公司，在上海证券交易所上市，A 股股票代码为 603069
交易对方/海南旅投/间接控股股东	指	海南省旅游投资发展有限公司
海汽控股/控股股东	指	海南海汽投资控股有限公司
海旅免税/标的公司	指	海南旅投免税品有限公司
交易标的/标的资产/拟购买资产	指	海南旅投免税品有限公司 100% 股权
本次交易/本次重组	指	海汽集团向海南旅投发行股份及支付现金，购买其持有的海旅免税 100% 股权，同时拟向不超过 35 名符合条件的特定对象发行股票募集配套资金
本次购买资产	指	海汽集团向海南旅投发行股份及支付现金，购买其合计持有的海旅免税 100% 股权
配套融资/本次募集配套资金	指	海汽集团向不超过 35 名符合条件的特定对象发行股票募集配套资金
报告期	指	2021 年和 2022 年、 <b>2023 年 1-5 月</b>
预案/重组预案	指	《海南海汽运输集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》
发行股份及支付现金购买资产协议	指	《海南海汽运输集团股份有限公司与海南省旅游投资发展有限公司之发行股份及支付现金购买资产协议》
发行股份及支付现金购买资产补充协议、补充协议	指	《海南海汽运输集团股份有限公司与海南省旅游投资发展有限公司之发行股份及支付现金购买资产补充协议》
发行股份及支付现金购买资产补充协议（二）、补充协议（二）	指	《海南海汽运输集团股份有限公司与海南省旅游投资发展有限公司之发行股份及支付现金购买资产补充协议（二）》
发行股份及支付现金购买资产补充协议（三）、补充协议（三）	指	《海南海汽运输集团股份有限公司与海南省旅游投资发展有限公司之发行股份及支付现金购买资产补充协议（三）》



资产评估报告	指	《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[2023]第 852 号）
独立财务顾问、本独立财务顾问、中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
法律顾问、金杜律所	指	北京市金杜律师事务所
中天运会计师	指	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）
大华会计师	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
评估机构、中联评估	指	中联资产评估集团有限公司
海南省国资委、实际控制人	指	海南省国有资产监督管理委员会
海南高速	指	海南高速公路股份有限公司
农垦集团	指	海南省农垦投资控股集团有限公司
海峡股份	指	海南海峡航运股份有限公司
联合资产	指	海南联合资产管理有限公司
海钢集团	指	海南海钢集团有限公司
海旅免税城	指	海旅免税城（三亚）迎宾有限公司
香港海旅免税	指	海旅免税（香港）有限公司
海旅黑虎	指	海南旅投黑虎科技有限公司
海南优选	指	海南优选跨境电商有限公司
黑虎香港	指	旅投黑虎（香港）有限公司
海南乐购仕	指	海南乐购仕供应链管理有限公司
海旅新消费新业态私募	指	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）
<b>桂林海旅</b>	<b>指</b>	<b>桂林海旅商业投资有限公司</b>
离岛免税	指	对乘飞机、火车、轮船离岛（不包括离境）旅客实行限值、限量、限品种免进口税购物，在实施离岛免税政策的免税商店内或经批准的网上销售窗口付款，在机场、火车站、港口码头、免税店内等指定区域提货离岛的税收优惠政策
中国中免	指	中国旅游集团中免股份有限公司
中服	指	中国出国人员服务有限公司
海控全球精品免税	指	全球精品（海口）免税城有限公司
深圳免税	指	深圳市国有免税商品（集团）有限公司
王府井	指	王府井集团股份有限公司
珠海免税	指	珠海市免税企业集团有限公司

拉格代尔	指	拉格代爾旅行零售香港有限公司及拉格代尔商业(上海)有限公司
端点星	指	香港端點星貿易有限公司及三亚端点星文化传播有限公司
DFS	指	Dutyfreeshopper 集团
DUFROY	指	杜福睿集团
海南自贸港	指	海南自由贸易港
定安实业	指	定安海汽实业有限公司
永驰新能源	指	海南永驰新能源汽车有限公司
康盛达	指	海南康盛达贸易发展有限责任公司
海汽康达	指	海南海汽康达汽车贸易服务有限公司、海南海汽康达汽车销售服务有限公司
众兴达公司	指	苏州市众兴达报废汽车回收有限公司
海南沪能	指	海南沪能新能源汽车销售有限公司
海汽资源再生	指	海南海汽再生资源循环利用有限公司
旅投信息	指	海南旅投信息技术有限公司
威斯达	指	威斯达信息科技(海南)有限公司
A 股	指	经中国证监会批准向境内投资者发行、在境内证券交易所上市、以人民币标明股票面值、以人民币认购和进行交易的普通股
国务院	指	中华人民共和国国务院
财政部	指	中华人民共和国财政部
商务部	指	中华人民共和国商务部
海关总署	指	中华人民共和国海关总署
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所/交易所/证券交易所	指	上海证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
《规范运作指引》	指	《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

注：本独立财务顾问报告中部分合计数与各分项数之和在尾数上可能存在差异，这些差异均系四舍五入造成。

## 重大事项提示

### 一、本次交易方案概述

#### (一) 本次交易方案概况

本次交易系海汽集团拟向海南旅投发行股份及支付现金购买其持有的海旅免税的 100% 股权并募集配套资金，其基本情况如下：

<b>交易形式</b>	发行股份及支付现金购买资产	
<b>交易方案简介</b>	<p>海汽集团拟向海南旅投发行股份及支付现金购买其持有的海旅免税的 100% 股权。同时，上市公司拟以向不超过三十五名符合条件的特定对象发行股份的方式募集配套资金，本次募集配套资金总额不超过拟发行股份购买资产交易价格的 100%，且发行股份数量不超过本次发行前上市公司总股本的 30%，发行数量及价格按照中国证监会和上交所的相关规定确定。</p> <p>本次发行股份及支付现金购买资产不以募集配套资金的成功实施为前提，最终募集配套资金成功与否不影响本次发行股份及支付现金购买资产行为的实施。</p>	
<b>交易价格 (不含募集配套资金 金额)</b>	408,038.00 万元	
<b>交易 标的</b>	<b>名称</b>	海南旅投免税品有限公司
	<b>主营业务</b>	海旅免税主要经营免税品零售业务。
	<b>所属行业</b>	根据中国证监会《上市公司行业分类指引》的规定，海旅免税属于批发和零售业（F）中的零售业（分类代码：F52）；按照《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），海旅免税所处行业为批发和零售业中的百货零售（分类代码 F5211）。
	<b>其他</b>	符合板块定位
属于上市公司的同行业或上下游		<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 无
与上市公司主营业务具有协同效应		<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
<b>交易性质</b>	构成关联交易	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
	构成《重组办法》第十二条规定的重大资产重组	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
	构成重组上市	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 无
<b>本次交易有无业绩补偿承诺</b>		<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无

本次交易有无减值补偿承诺	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
其他需特别说明的事项	无

受 2022 年三亚疫情影响，海旅免税当年经营业绩不及预期，且新店开业、供应商谈判、品牌访店、宣传等工作均受到影响，标的公司整体经营规划有所延后。2023 年 4 月 27 日，上市公司召开第四届董事会第十六次会议，审议通过了《关于审议〈海南海汽运输集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）（修订稿）〉及其摘要的议案》《关于审议本次交易方案调整不构成重组方案重大调整的议案》《关于审议本次交易相关的审计报告、备考审阅报告、评估报告的议案》等议案，对本次交易方案的交易作价、股份与现金支付对价、发行数量、业绩承诺与补偿安排、募集配套资金等进行了调整，其中标的资产交易价格由此前的 500,188.00 万元调减至 408,038.00 万元，价格减少未超过 20%；配套募集资金金额由此前不超过 180,000 万元调整至不超过 140,000 万元。本次交易的交易对象、标的资产范围、发行价格均未发生变化。

根据《〈上市公司重大资产重组管理办法〉第二十八条、第四十五条的适用意见——证券期货法律适用意见第 15 号》等规定，本次交易方案调整不涉及交易对象、交易标的范围的变更以及新增配套募集资金，拟调减交易作价占原交易作价的比例未超过 20%，因此本次交易方案调整不构成重组方案重大调整。

## （二）本次交易评估及作价情况

本次交易的交易价格以符合《证券法》规定的资产评估机构出具并经海南省国资委备案的评估结果为基础，由上市公司与交易对方协商确定。本次交易评估基本情况如下：

单位：万元

交易标的	定价基准日	评估方法	评估结果	评估增值率	本次拟交易的权益比例	交易价格
海旅免税 100% 股权	2022-12-31	收益法	408,038.00	708.96%	100%	408,038.00

本次交易中，标的资产为海旅免税 100% 股权。根据中联评估出具并经海南

省国资委备案的《资产评估报告》（中联评报字[2023]第 852 号），以 2022 年 12 月 31 日为评估基准日，中联评估采用收益法和市场法两种评估方法对海旅免税股东全部权益价值进行评估，最终选用收益法评估结果作为评估结论，海旅免税归属于母公司所有者权益在评估基准日 2022 年 12 月 31 日评估值为 408,038.00 万元，与归属于母公司所有者权益账面值 50,440.07 万元相比增值 357,597.93 万元，增值率 708.96%。

截至 2023 年 5 月 31 日，标的公司归母净资产为 61,250.45 万元，标的公司评估值相较于截至 2023 年 5 月底净资产增值率为 566.18%。根据评估报告中预测数据，2023 年底标的公司预计归母净资产将提升至 70,188.78 万元，评估值相较于截至 2023 年底净资产增值率为 481.34%。

经交易各方友好协商，海旅免税 100% 股权的交易作价为 408,038.00 万元。

### （三）发行股份及支付现金购买资产

本次交易拟购买资产的交易作价为 408,038.00 万元，基本情况如下：

序号	交易对方	交易标的	支付方式			总对价
			现金对价	股份对价	可转债对价	
1	海南旅投	海旅免税 100% 股权	61,205.70	346,832.30	-	408,038.00

本次交易支付现金对价的资金来源于募集配套资金。

本次交易发行股份购买资产情况如下：

股票种类	人民币 A 股普通股	每股面值	人民币 1.00 元
定价基准日	公司审议本次交易事项的首次董事会决议公告日	发行价格	11.09 元/股，不低于首次董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价的 80%
发行数量	向海南旅投发行 312,743,282 股		
是否设置发行价格调整方案	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 无		
锁定期安排	交易对方海南旅投在本次交易取得的海汽集团发行的股份，自上述股份发行结束之日起 36 个月内不转让。本次重组完成后 6 个月内		

	<p>如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，海南旅投持有前述股票的锁定期自动延长至少 6 个月（若上述期间上市公司发生派息、送股、转增股本或配股等除权除息事项的，则前述本次发行股份购买资产的发行价格以经除息、除权等因素调整后的价格计算）。但是，在适用法律许可的前提下的转让不受此限。本次交易完成后，交易对方基于本次交易取得的上市公司股份如有分配股票股利、资本公积金转增股本等情形衍生取得的股份，亦遵守前述锁定期安排。</p> <p>此外，海汽控股在本次交易前持有的海汽集团股份，自本次交易新增股份发行结束之日起 18 个月内不得转让。但是，在适用法律许可的前提下的转让不受此限。海汽控股在本次重组前持有的上市公司的股份因分配股票股利、资本公积金转增股本等情形衍生取得的股份亦遵守前述锁定期安排。</p> <p>前述锁定期届满之后，相关主体所持有的上市公司股票转让事宜按照中国证监会和上交所的有关规定执行。若前述锁定期安排与证券监管机构的最新监管意见不相符，相关主体将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。</p>
--	---

## 二、募集配套资金

本次募集配套资金基本情况如下：

<b>募集配套资金金额</b>	发行股份	不超过 140,000.00 万元	
<b>发行对象</b>	发行股份	向不超过 35 名符合条件的特定对象发行股票募集配套资金	
<b>募集配套资金用途</b>	项目名称	拟使用募集资金金额	使用金额占全部募集配套资金金额的比例
	支付现金对价	61,205.70 万元	不低于 43.72%
	补充流动资金支付本次交易相关税费及中介机构费用	不超过 78,794.30 万元	不超过 56.28%
<b>股票种类</b>	人民币 A 股普通股	<b>每股面值</b>	人民币 1.00 元
<b>定价基准日</b>	发行期首日	<b>发行价格</b>	不低于发行期首日前 20 个交易日公司股票均价的 80%
<b>发行数量</b>	发行股份数量不超过本次交易前上市公司总股本的 30%，即不超过 94,800,000 股，发行股份数量按照中国证监会和上交所的相关规定确定。		
<b>是否设置发行价格调整方案</b>	不适用		
<b>锁定期安排</b>	本次募集配套资金项下发行对象所认购的公司新增股份自股份发行结束之日起 6 个月内不得转让。发行完成之日起至上述锁定期届满		

之日止，认购方基于本次交易取得的上市公司股份如有分配股票股利、资本公积金转增股本等除权事项新增获得的股份，亦遵守相应限售期的约定。前述锁定期届满之后认购方所取得的上市公司股票转让事宜按照中国证监会和上交所的有关规定执行。若锁定期安排与证券监管机构的最新监管意见不相符，认购方将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

### 三、本次交易对上市公司的影响

#### （一）本次交易对上市公司主营业务的影响

本次交易前，上市公司的主营业务为汽车客运、汽车场站的开发与经营、汽车综合服务以及交通旅游等业务。本次交易标的公司主营业务为免税品零售业务，本次交易完成后，上市公司主营业务将从传统客运业务转型为免税商业综合业务，实现旅游交通、旅游商业跨越式发展。

#### （二）本次交易对上市公司盈利能力的影响

本次交易完成后，上市公司将持有海旅免税 100% 股权，上市公司归属于母公司所有者的净利润将得以提高，有利于增强上市公司的盈利能力，实现股东利益的最大化。

根据上市公司审计报告以及备考审阅报告，假设本次重组自 2021 年 12 月 31 日完成，则上市公司本次重组前后归属母公司所有者的净利润和每股收益如下：

单位：万元

项目	2023 年 1-5 月		2022 年度	
	交易前	交易后	交易前	交易后
归属于母公司所有者的净利润（万元）	-4,581.95	6,154.34	3,923.89	9,521.50
基本每股收益（元/股）	-0.14	0.10	0.12	0.15

#### （三）本次交易对上市公司股权结构的影响

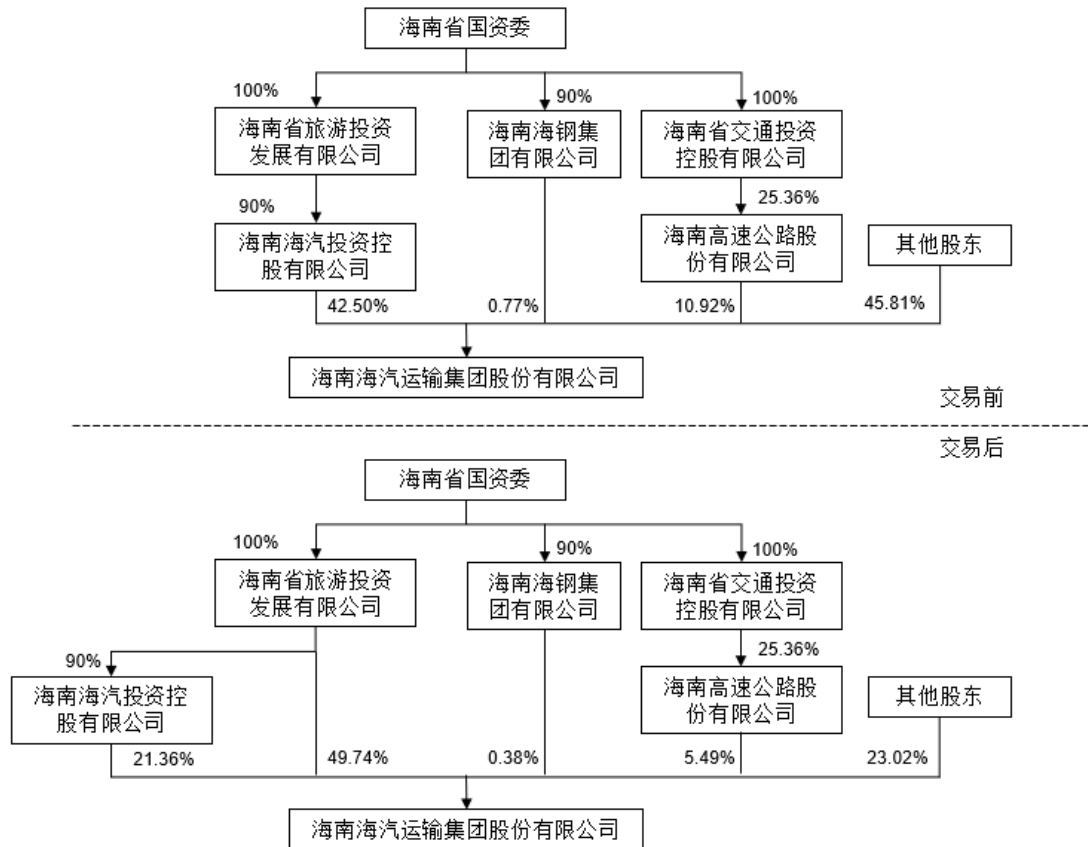
本次交易前后，上市公司的股权结构变化情况如下：

股东名称	本次交易前		本次交易后（不考虑配套融资）	
	持股数量（股）	持股比例	持股数量（股）	持股比例

海南省旅游投资发展有限公司	0	0.00%	312,743,282	49.74%
海南海汽投资控股有限公司	134,300,000	42.50%	134,300,000	21.36%
海南高速公路股份有限公司	34,517,300	10.92%	34,517,300	5.49%
海南海钢集团有限公司	2,420,000	0.77%	2,420,000	0.38%
其他社会股东	144,762,700	45.81%	144,762,700	23.02%
总股本	316,000,000	100.00%	628,743,282	100.00%

注：本次交易前的股权结构系截至 2023 年 5 月 31 日。

本次交易前，上市公司间接控股股东海南旅投通过海汽控股控制上市公司 42.50%的股份。本次交易完成后，海南旅投直接和间接控制上市公司 71.10%的股份，如下图所示：



本次交易前后，公司实际控制人未发生变化。



## 四、本次交易决策过程和批准情况

### （一）已经履行的审批程序

1、2022年5月18日，交易对方海南旅投召开第一届董事会第三十九次会议，审议通过海汽集团实施本次重大资产重组。

2、2022年5月27日，上市公司召开第三届董事会第三十三次会议，审议通过本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案相关的议案。

3、本次交易所涉及标的资产的评估报告已经海南省国资委备案。

4、2022年8月26日，交易对方海南旅投召开第一届董事会第四十三次会议，审议通过海汽集团本次重大资产重组交易方案等相关议案。

5、2022年8月29日，上市公司召开第四届董事会第六次会议，审议通过本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易正式方案等相关议案。

6、2022年9月28日，本次交易方案取得海南省国资委的批复。

7、2022年10月10日，上市公司召开2022年第七次临时股东大会，审议通过本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易正式方案等相关议案。

8、2022年10月31日，上市公司召开第四届董事会第九次会议，审议通过了《关于审议〈海南海汽运输集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）（修订稿）〉及其摘要的议案》《关于审议本次交易相关的加期审计报告、备考审阅报告的议案》等与本次交易有关的议案。

9、2023年2月27日，上市公司召开第四届董事会第十三次会议，审议通过了《关于审议〈海南海汽运输集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）（修订稿）〉及其摘要的议案》等与本次交易有关的议案。

10、本次交易所涉及标的资产的评估报告已经海南省国资委重新备案。

11、2023年4月27日，交易对方海南旅投召开第一届董事会第五十六次会议，审议通过海汽集团本次重大资产重组交易方案调整等相关议案。

12、2023年4月27日，上市公司召开第四届董事会第十六次会议，审议通过了《关于审议〈海南海汽运输集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）（修订稿）〉及其摘要的议案》《关于审议本次交易方案调整不构成重组方案重大调整的议案》《关于审议本次交易相关的审计报告、备考审阅报告、评估报告的议案》等与本次交易有关的议案。

13、2023年5月24日，调整后的交易方案取得海南省国资委的批复。

14、2023年8月28日，上市公司召开第四届董事会第二十次会议，审议通过了《关于审议〈海南海汽运输集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）（修订稿）〉及其摘要的议案》《关于审议本次交易相关的审计报告、备考审阅报告的议案》。

## （二）尚需履行的审批程序

- 1、上交所审核并经中国证监会注册本次交易；
- 2、法律法规及监管部门所要求的其他必要的事前审批、核准或同意。

本次重组能否获得上述批准或核准，以及最终获得相关批准或核准时间，均存在不确定性，特提请广大投资者注意投资风险。

## 五、本次交易完成后仍满足上市条件

本次交易完成后，上市公司股份总数将超过4亿股，符合《上市规则》所规定的“公司股本总额不少于人民币5,000万元”的要求。本次交易完成后，社会公众持股总数超过公司股份总数的10%，因此本公司股权分布不存在《上市规则》所规定的不具备上市条件的情形。

因此，本次交易不存在导致上市公司不符合股票上市条件的情形。

## 六、上市公司控股股东对本次重组的原则性意见

上市公司间接控股股东海南旅投、控股股东海汽控股已出具《关于本次重组的原则性意见》：“本公司原则同意本次交易，并将积极促成本次交易顺利进行。”

## 七、上市公司控股股东、董事、监事、高级管理人员自本次重组股票复牌之日起至实施完毕期间的股份减持计划

上市公司控股股东及其一致行动人已出具承诺，自本次交易复牌之日起至实施完毕期间，不存在减持上市公司股份的计划。

上市公司董事、监事、高级管理人员已出具承诺，自本次交易复牌之日起至实施完毕期间，不存在减持上市公司股份的计划。

## 八、本次交易对中小投资者权益保护的安排

### （一）严格履行信息披露义务及相关法定程序

由于本次交易涉及的信息披露义务，上市公司已经按照《证券法》《上市公司信息披露管理办法》《重组管理办法》要求履行了信息披露义务，并将继续严格履行信息披露义务。上市公司及时向交易所申请停牌并披露影响股价的重大信息。报告书披露后，上市公司将继续按照相关法规的要求，及时、准确地披露本次交易的进展情况，使投资者及时、公平地知悉本次交易相关信息。

### （二）股东大会通知公告程序

上市公司将在发出召开本次股东大会的通知后，在股东大会召开前将以公告方式敦促全体股东参加本次股东大会。

### （三）网络投票安排

上市公司根据中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，为给参加股东大会的股东提供便利，除现场投票外，上市公司就本次重组方案的表决提供网络投票平台，股东可以直接通过网络进行投票表决。上市公司对中小投资者投票情况单独统计并进行披露。

#### （四）分别披露股东投票结果

上市公司将对中小投资者表决情况单独计票，单独统计并披露除公司的董事、监事、高级管理人员、单独或者合计持有公司 5% 以上股份的股东以外的其他中小股东的投票情况。

#### （五）业绩补偿承诺安排

本次交易的业绩补偿承诺安排请参见本独立财务顾问报告“第一节 本次交易的概况”之“五、业绩承诺与补偿安排”。

#### （六）股份锁定安排

交易对方对从本次交易中取得股份的股份锁定期进行了承诺。本次交易的股份锁定安排情况详见本独立财务顾问报告“第一节 本次交易的概况”之“三、本次交易的具体方案”之“（一）发行股份及支付现金购买资产”之“5、锁定期安排”。

#### （七）资产定价公允、公平、合理

上市公司本次交易标的资产的交易价格由交易双方根据公司聘请的具有证券期货相关业务资格的资产评估机构出具并经海南省国资委备案的资产评估结果协商确定，确保资产定价具有公允性、合理性。上市公司独立董事亦对本次交易发表独立意见。

#### （八）本次交易是否摊薄上市公司即期回报和填补措施

##### 1、本次交易对即期回报的影响

根据上市公司审计报告以及备考审阅报告，假设本次重组自 2021 年 12 月 31 日完成，则上市公司本次重组前后归属母公司所有者的净利润和每股收益如下：

单位：万元

项目	2023 年 1-5 月		2022 年度	
	交易前	交易后	交易前	交易后
归属于母公司所有者的净利润（万元）	-4,581.95	6,154.34	3,923.89	9,521.50

基本每股收益（元/股）	-0.14	0.10	0.12	0.15
-------------	-------	------	------	------

## 2、上市公司填补即期回报的措施

为充分保护上市公司股东特别是中小股东的利益，有效防范股东即期回报可能被摊薄的风险和提升上市公司未来的持续回报能力，上市公司拟采取的具体措施如下：

### （1）主营业务转型升级，提升持续盈利能力

本次交易前，上市公司的主营业务为汽车客运、汽车场站的开发与经营、汽车综合服务以及交通旅游等业务。标的公司主营业务为免税品零售业务，本次将行业前景良好、盈利能力较强的优质资产注入上市公司，有助于提升上市公司盈利能力，有效维护上市公司全体股东、尤其是中小股东的利益。本次交易完成后，上市公司将从传统客运业务公司转型为免税商业综合企业集团，实现旅游交通、旅游商业跨越式发展，强化上市公司的持续经营能力与盈利能力。

### （2）加强经营管理及内部控制，提升公司经营效率

本次交易前，上市公司已建立了较为完善、健全的公司法人治理结构和内部控制制度管理体系，初步形成了设置合理、运行有效、权责分明、运作良好的公司治理与经营框架，保证了上市公司各项经营活动的正常有序进行。

本次交易完成后，上市公司将进一步完善治理结构，进一步提高经营和管理水平，完善并强化投资决策、内部控制程序，加强成本管控，强化执行监督，进一步提高公司运营效率。

### （3）进一步完善利润分配政策，注重投资者回报及权益保护

上市公司将严格执行《公司法》《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》和《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》等相关文件规定以及《公司章程》的规定，进一步完善利润分配制度，在符合利润分配条件的情况下，积极推动对股东的利润分配，加大落实对投资者持续、稳定、科学的回报，从而切实保护公众投资者的合法权益。

### 3、上市公司控股股东、间接控股股东及董事、高级管理人员关于本次重组摊薄即期回报填补措施的承诺

#### (1) 上市公司控股股东、间接控股股东作出的承诺

上市公司控股股东、间接控股股东作出如下承诺：

“1、继续保证上市公司的独立性，不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益。

2、自本承诺函出具之日起至本次交易实施完毕前，若中国证券监督管理委员会和证券交易所等监管机构作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足监管机构该等规定时，本公司承诺届时将按照监管机构的最新规定出具补充承诺。

3、若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本公司同意按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本公司作出相关处罚或采取相关管理措施。”

#### (2) 上市公司全体董事、高级管理人员作出的承诺

上市公司全体董事、高级管理人员作出如下承诺：

“1、本人将忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益。

2、本人将尽最大努力促使公司填补即期回报措施的实现。

3、本人不会无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。

4、本人全力支持及配合公司对董事和高级管理人员职务消费行为的规范，本人的任何职务消费行为均将在为履行本人对公司的职责之必须的范围内发生，本人严格接受公司监督管理，避免浪费或超前消费。

5、本人将严格遵守相关法律法规、中国证券监督管理委员会和证券交易所等监管机构规定和规则以及公司制度规章关于董事、高级管理人员行为规范的要求，不会动用公司资产从事与履行本人职责无关的投资、消费活动。

6、本人将尽责促使由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩,并在公司董事会和股东大会审议该薪酬制度议案时投赞成票(如有投票/表决权)。

7、若公司未来实施员工股权激励,本人将全力支持公司将该员工激励的行权条件等安排与公司填补回报措施的执行情况相挂钩,并在公司董事会或股东大会审议该员工股权激励议案时投赞成票(如有投票/表决权)。

8、本承诺出具后,如监管部门就填补回报措施及其承诺的相关规定作出其他要求的,且上述承诺不能满足监管部门的相关要求时,本人承诺届时将按照相关规定出具补充承诺。

9、若违反上述承诺或拒不履行上述承诺,本人同意按照中国证券监督管理委员会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则,对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。”

## **九、独立财务顾问拥有保荐机构资格**

上市公司聘请中信建投证券担任本次交易的独立财务顾问。中信建投证券经中国证监会批准依法设立,具备保荐机构资格。

## **十、其他**

报告书的全文及中介机构出具的相关意见已在上海证券交易所网站披露,投资者应据此作出投资决策。

报告书披露后,上市公司将继续按照相关法规的要求,及时、准确地披露公司本次重组的进展情况,敬请广大投资者注意投资风险。

## 重大风险提示

### 一、评估增值率较高的风险

根据中联评估为本次交易出具的评估报告，海旅免税归属于母公司所有者权益在评估基准日 2022 年 12 月 31 日评估值为 408,038.00 万元，与归属于母公司所有者权益账面值 50,440.07 万元相比增值 357,597.93 万元，增值率 708.96%。本次交易海旅免税归属于母公司所有者权益的评估增值率较高，该评估结果是评估机构基于标的公司所属行业特点、未来发展规划、企业经营状况等因素综合评估的结果。提请广大投资者关注相关风险。

### 二、政策变化的风险

近年来，我国陆续出台鼓励性产业政策支持海南离岛免税零售行业发展，2020 年 6 月，财政部、海关总署及国家税务总局发出《关于海南离岛旅客免税购物政策的公告》；2020 年 7 月，海关总署发出《中华人民共和国海关对海南离岛旅客免税购物监管办法》，允许到访海南省的旅客在较少限制下购买更多免税商品。受惠于利好政策，标的公司成立以来业绩呈上升趋势。但未来若离岛免税政策发生变化，如削减年度免税购物额度或对免税购物施加其他限制，将对标的公司经营业绩产生不利影响。

此外，2020 年 6 月，中共中央、国务院印发了《海南自由贸易港建设总体方案》，该方案提出：“2025 年前，适时全面开展全岛封关运作准备工作情况评估，在全岛封关运作的同时，依法将现行增值税、消费税、车辆购置税、城市维护建设税及教育费附加等税费进行简并，启动在货物和服务零售环节征收销售税相关工作。”海南岛全岛封关可能对标的公司的离岛免税业务产生一定影响，提请投资者注意相关风险。

### 三、市场竞争的风险

近年来，随着进入中国免税品市场的限制有所放宽，取得免税牌照的竞争对手或拟申请免税牌照的潜在竞争对手逐渐增加。此外，其他领先的全球旅游零售



运营商亦在筹划涉足中国免税行业，通过开设新免税店或与当地免税企业建立战略合作关系的方式进军中国免税市场。随着中国免税品市场竞争对手及潜在竞争对手增加，标的公司的市场份额及经营业绩将受到一定程度影响。另外，现有离岛免税持牌竞争对手亦处于扩张发展阶段，未来随着其免税经营面积的增加，亦会对标的公司的市场份额带来一定影响，提请投资者注意相关风险。

#### 四、突发事件风险

离岛免税行业主要受海南省游客数量影响，若未来出现自然灾害、重大公共卫生事件等突发情形时，免税店客流量和交易量将可能锐减，将导致海南省旅游行业受到较大冲击，从而对标的公司离岛免税业务的经营产生不利影响，提请投资者注意相关风险。

#### 五、供应商集中风险

考虑到国际旅游零售商奢侈品的品牌资源和产品渠道优势，因此在发展初期，免税持牌企业通常在供应链方面与其进行战略合作，前期国际旅游零售商采购占比会较高。报告期内，标的公司主要向国际品牌、旅游零售商采购各类商品，2021年、2022年和2023年1-5月，标的公司向国际旅游零售商拉格代尔采购额占采购总额的比例分别为77.53%、68.43%和**78.23%**，对拉格代尔的采购占比较高。

尽管标的公司与拉格代尔已经形成稳定的战略合作关系，但若因市场供求关系变化，无法继续合作，标的公司存在难以在短时间内采购充足商品的可能，其经营活动将受到一定程度不利影响。

#### 六、收购整合风险

本次重组完成后，海旅免税将成为上市公司的子公司，上市公司的业务规模、人员等将进一步扩大，上市公司从传统客运业务转型为免税商业综合企业集团，将面临包括组织架构、内部控制和人才引进等方面经营管理方面的挑战。本次交易完成后，上市公司能否有效整合海旅免税，并充分发挥旅游客运与旅游商业协同优势存在不确定性，提请广大投资者注意相关风险。

## 七、本次交易可能被暂停、中止或取消的风险

本次交易存在如下被暂停、中止或取消的风险：

1、尽管在本次交易过程中上市公司已经按照相关规定采取了严格的保密措施，尽可能缩小内幕信息知情人员的范围，减少内幕信息的传播，但仍无法排除上市公司股价异常波动或涉嫌内幕交易致使本次交易被暂停、中止或取消的风险。

2、本次重组存在因为标的资产出现无法预见的业绩大幅下滑而被暂停、中止或取消的风险。

3、本次重组自相关重组协议签署之日起至最终实施完毕存在一定时间跨度，期间市场环境可能发生实质变化从而影响本次重组上市公司、交易对方以及标的资产的经营决策，从而存在导致本次交易被暂停、中止或取消的可能性。

4、其他可能导致交易被暂停、中止或取消的风险。

若本次重组因上述某种原因或其他原因被暂停、中止或取消，而上市公司又计划重新启动重组的，则交易方案、交易定价及其他交易相关的条款、条件均可能较报告书中披露的重组方案存在重大变化，提请广大投资者注意相关风险。

## 八、审批风险

本次交易尚需取得的批准或备案程序如下：（1）上交所审核并经中国证监会注册本次交易；（2）相关法律法规所要求的其他可能涉及必要的批准、核准、备案或许可（如需）。本次交易能否获得上述备案或核准，以及最终获得相关备案或核准的时间尚存在较大不确定性，提请广大投资者注意相关风险。

## 第一节 本次交易的概况

### 一、本次交易的背景及目的

#### (一) 本次交易的背景

##### 1、资本市场为国有企业并购重组提供良好环境

2015 年以来，党中央、国务院先后出台了一系列国有企业改革文件，鼓励国有企业积极实施改革、完善国有资产管理体制，完善现代企业制度。例如，《关于深化国有企业改革的指导意见》明确指出，“支持企业依法合规通过证券交易、产权交易等资本市场，以市场公允价格处置企业资产，实现国有资本形态转换”；《关于鼓励上市公司兼并重组、现金分红及回购股份的通知》（证监发[2015]61号）明确提出，“鼓励国有控股上市公司依托资本市场加强资源整合，调整优化产业布局结构，提高发展质量和效益；有条件的国有股东及其控股上市公司要通过注资等方式，提高可持续发展能力；支持符合条件的国有控股上市公司通过内部业务整合，提升企业整体价值”。

此外，《海南省国企改革三年行动方案(2020-2022)》（以下简称“《方案》”）提出，到 2022 年，全省国有企业规模、效益实现跨越式增长。《方案》要求推进省属企业整合重组，省属企业按“资源相同，主业相近，业务相关，产业协调”原则开展产业链、价值链并购重组，现有省属企业到 2022 年全面完成战略调整和布局优化，并围绕海南自贸港主导产业开展融资、产业培育和资本运作。

上述一系列文件鼓励国有企业通过资产注入方式做优做强上市公司，鼓励企业通过兼并重组方式进行资源整合。

##### 2、海南自贸港建设政策落地和双循环的新发展格局提供发展契机

2020 年 6 月 1 日，中共中央、国务院印发的《海南自由贸易港建设总体方案》，明确提出大力发展旅游业、现代服务业和高新技术产业，并赋予海南免税购物政策、签证政策、航线政策、加工贸易政策、空域开放政策、金融开放政策、人才引进政策等一系列支持政策。2021 年，发改委、商务部、财政部、中国人

民银行等各部委陆续发布了关于市场准入、金融开放、税收优惠、贸易便利化等各领域支持海南自贸港建设的落地政策，为海南旅游业发展提供了极佳的政策环境。

党的十九届五中全会提出了“以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局”。近两年，中国游客的境外消费已经超过 2 万亿元人民，新发展格局下，消费回流将使得国内旅游、购物、健康、教育等领域的消费将得到快速增长。海南省致力于成为新发展格局中双循环的交汇点和枢纽，其旅游消费市场将得到历史性的发展机遇。

海南自贸港建设政策落地和双循环的新发展格局为上市公司及标的公司提供了发展契机。

## **（二）本次交易的目的**

### **1、助力海汽集团转型发展，打造海南旅游名片**

本次交易前，上市公司的主营业务为汽车客运、汽车场站的开发与经营、汽车综合服务以及交通旅游等业务。本次交易标的公司主营业务为免税品零售业务，本次交易将助力海汽集团从传统交通企业升级成免税商业综合企业集团，打造海南旅游新名片。

### **2、提高海汽集团的盈利能力**

2021 年度以及 2022 年度，上市公司实现归属于母公司股东净利润分别为 -7,178.60 万元和 3,923.89 万元，扣除非经常性损益后归属于母公司股东净利润分别为 -8,932.89 万元和 -10,776.10 万元。本次交易标的公司主营业务为免税品零售，盈利能力较强，本次交易完成后，随着优质资产注入，上市公司盈利能力将进一步提升。

## **二、本次交易决策过程和批准情况**

### **（一）已经履行的审批程序**

1、2022 年 5 月 18 日，交易对方海南旅投召开第一届董事会第三十九次会议，审议通过海汽集团实施本次重大资产重组。

2、2022年5月27日，上市公司召开第三届董事会第三十三次会议，审议通过本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案相关的议案。

3、本次交易所涉及标的资产的评估报告已经海南省国资委备案。

4、2022年8月26日，交易对方海南旅投召开第一届董事会第四十三次会议，审议通过海汽集团本次重大资产重组交易方案等相关议案。

5、2022年8月29日，上市公司召开第四届董事会第六次会议，审议通过本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易正式方案等相关议案。

6、2022年9月28日，本次交易方案取得海南省国资委的批复。

7、2022年10月10日，上市公司召开2022年第七次临时股东大会，审议通过本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易正式方案等相关议案。

8、2022年10月31日，上市公司召开第四届董事会第九次会议，审议通过了《关于审议〈海南海汽运输集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）（修订稿）〉及其摘要的议案》《关于审议本次交易相关的加期审计报告、备考审阅报告的议案》等与本次交易有关的议案。

9、2023年2月27日，上市公司召开第四届董事会第十三次会议，审议通过了《关于审议〈海南海汽运输集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）（修订稿）〉及其摘要的议案》等与本次交易有关的议案。

10、本次交易所涉及标的资产的评估报告已经海南省国资委重新备案。

11、2023年4月27日，交易对方海南旅投召开第一届董事会第五十六次会议，审议通过海汽集团本次重大资产重组交易方案调整等相关议案。

12、2023年4月27日，上市公司召开第四届董事会第十六次会议，审议通

过了《关于审议〈海南海汽运输集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）（修订稿）〉及其摘要的议案》《关于审议本次交易方案调整不构成重组方案重大调整的议案》《关于审议本次交易相关的审计报告、备考审阅报告、评估报告的议案》等与本次交易有关的议案。

13、2023年5月24日，调整后的交易方案取得海南省国资委的批复。

14、2023年8月28日，上市公司召开第四届董事会第二十次会议，审议通过了《关于审议〈海南海汽运输集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）（修订稿）〉及其摘要的议案》《关于审议本次交易相关的审计报告、备考审阅报告的议案》。

## （二）尚需履行的审批程序

- 1、上交所审核并经中国证监会注册本次交易；
- 2、法律法规及监管部门所要求的其他必要的事前审批、核准或同意。

本次重组能否获得上述批准或核准，以及最终获得相关批准或核准时间，均存在不确定性，特提请广大投资者注意投资风险。

## 三、本次交易的具体方案

### （一）发行股份及支付现金购买资产

本次交易拟购买资产的交易作价为408,038.00万元，其中以发行股份的方式支付交易对价的85%，即346,832.30万元；以现金方式支付交易对价的15%，即61,205.70万元。

#### 1、发行股份的种类和面值

本次发行股份购买资产发行的股份种类为境内上市人民币A股普通股，每股面值为人民币1.00元。

#### 2、定价基准日、定价依据和发行价格

根据《重组管理办法》规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价

的 80%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。董事会决议公告日前若干个交易日公司股票交易均价=决议公告日前若干个交易日公司股票交易总额/决议公告日前若干个交易日公司股票交易总量。

本次交易发行股份购买资产的定价基准日为公司审议本次交易事项的首次董事会决议公告日，即海汽集团第三届董事会第三十三次会议决议公告日。定价基准日前 20 个交易日、60 个交易日、120 个交易日股票交易均价具体情况如下表所示：

单位：元/股

股票交易均价计算区间	交易均价	交易均价的 80%
前 20 个交易日	12.32	9.86
前 60 个交易日	12.52	10.02
前 120 个交易日	13.24	10.59

公司与交易对方协商确认，本次发行股份购买资产发行价格为 11.09 元/股，不低于首次董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价的 80%。

在定价基准日至发行日期间，若上市公司发生派发股利、送红股、转增股本或配股等除息、除权行为，本次发行价格亦将作相应调整。具体的发行价格调整公式如下（保留小数点后两位，最后一位四舍五入）：

派送股票股利或转增股本： $P1=P0/(1+n)$ ；

增发新股或配股： $P1=(P0+A\times k)/(1+k)$ ；

上述两项同时进行： $P1=(P0+A\times k)/(1+n+k)$ ；

派送现金股利： $P1=P0-D$ ；

上述三项同时进行： $P1=(P0-D+A\times k)/(1+n+k)$ 。

其中： $P0$  为调整前发行价， $n$  为派送股票股利或转增股本率， $k$  为增发新股或配股率， $A$  为增发新股价或配股价， $D$  为每股派送现金股利， $P1$  为调整后发行价。

本次发行股份及支付现金购买资产的最终发行价格尚需上交所审核并经中国证监会注册。

### 3、交易对方和发行数量

### (1) 交易对方

本次交易对方为海南旅投，系上市公司的间接控股股东。

### (2) 发行数量

本次发行股份购买资产的发行数量的计算公式为：本次发行股票的发行数量=本次交易拟以发行股份方式支付的对价金额/本次发行的发行价格。如按照前述公式计算后所能换取的公司股份数不为整数时，依据上述公式计算的发行数量应精确至个位，不足一股的部分交易对方同意豁免公司支付。

依据上述计算原则，本次交易的股份支付合计为 346,832.30 万元，向海南旅投发行 312,743,282 股。本次发行股份的数量以上交所审核并经中国证监会注册确定的股份数量为准。

在本次发行的定价基准日至发行日期间，上市公司如有派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，本次发行价格和发行数量将做相应调整。

## 4、上市地点

本次发行的股票拟在上交所上市。

## 5、锁定期安排

交易对方海南旅投在本次交易取得的海汽集团发行的股份，自上述股份发行结束之日起 36 个月内不转让。本次重组完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，海南旅投持有前述股票的锁定期自动延长至少 6 个月（若上述期间上市公司发生派息、送股、转增股本或配股等除权除息事项的，则前述本次发行股份购买资产的发行价格以经除息、除权等因素调整后的价格计算）。但是，在适用法律许可的前提下的转让不受此限。本次交易完成后，交易对方基于本次交易取得的上市公司股份如有分配股票股利、资本公积金转增股本等情形衍生取得的股份，亦遵守前述锁定期安排。

此外，海汽控股在本次交易前持有的海汽集团股份，自本次交易新增股份发行结束之日起 18 个月内不得转让。但是，在适用法律许可的前提下的转让不受此限。海汽控股在本次重组前持有的上市公司的股份因分配股票股利、资本公积



金转增股本等情形衍生取得的股份亦遵守前述锁定期安排。

前述锁定期届满之后，相关主体所持有的上市公司股票转让事宜按照中国证监会和上交所的有关规定执行。若前述锁定期安排与证券监管机构的最新监管意见不相符，相关主体将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

## **6、过渡期损益安排**

过渡期指标的资产自评估基准日（不包括当日）至标的资产交割日（包含当日）的期间。标的资产在过渡期所产生的盈利，或因其他原因而增加的净资产由上市公司享有；标的资产在过渡期所产生的亏损，或因其他原因而减少的净资产由交易对方以等额现金向上市公司补偿。双方确认，关于过渡期损益具体金额，由海汽集团确定的审计机构在交割日后 30 个工作日内对目标公司的过渡期损益进行专项审计，过渡期损益具体金额以专项审计结果为准。

## **7、滚存未分配利润安排**

公司本次发行前的滚存未分配利润，由本次发行后的全体股东按其持股比例共享。

## **（二）募集配套资金**

### **1、募集配套资金的金额及发行数量**

上市公司拟向不超过 35 名符合条件的特定对象发行股票募集配套资金，本次交易拟募集配套资金总额不超过 140,000.00 万元，不超过本次交易中以发行股份方式购买资产的交易价格的 100%，即不超过 346,832.30 万元，且发行股份数量不超过本次交易前上市公司总股本的 30%，即不超过 94,800,000 股，发行股份数量及价格按照中国证监会和上交所的相关规定确定。

本次募集配套资金中 61,205.70 万元用于支付本次交易的现金对价，其余用于补充流动资金以及支付本次交易相关税费及中介机构费用等。其中，用于补充流动资金的比例将不超过交易作价的 25%。

### **2、发行股份的种类、面值及上市地点**

本次募集配套资金中发行的股份种类为境内上市人民币 A 股普通股，每股

面值为 1.00 元，上市地点为上交所。

### 3、发行股份定价基准日及发行价格

本次发行股份募集配套资金采取询价发行的方式，定价基准日为本次发行股票发行期首日，发行价格不低于发行期首日前 20 个交易日公司股票均价的 80%。最终发行价格将在本次发行获得上交所审核通过并经中国证监会注册后，由上市公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，依据发行对象申购报价的情况，与本次交易的独立财务顾问协商确定。

在定价基准日至发行日期间，公司如再有派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，本次发行价格及发行数量将按照中国证监会和上交所的相关规定进行相应调整。

### 4、锁定期安排

本次募集配套资金项下发行对象所认购的公司新增股份自股份发行结束之日起 6 个月内不得转让。发行完成之日起至上述锁定期届满之日止，认购方基于本次交易取得的上市公司股份如有分配股票股利、资本公积金转增股本等除权事项新增获得的股份，亦遵守相应限售期的约定。前述锁定期届满之后认购方所取得的上市公司股票转让事宜按照中国证监会和上交所的有关规定执行。若锁定期安排与证券监管机构的最新监管意见不相符，认购方将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

### 5、募集资金用途

本次募集配套资金中 61,205.70 万元用于支付本次交易的现金对价，其余用于补充流动资金以及支付本次交易相关税费及中介机构费用等。其中，用于补充流动资金的比例将不超过交易作价的 25%。

### 6、发行股份及支付现金购买资产与发行股份募集配套资金的关系

本次发行股份及支付现金购买资产不以募集配套资金的成功实施为前提，最终募集配套资金发行成功与否不影响本次发行股份及支付现金购买资产行为的实施。

## 四、本次交易的评估及作价情况

本次交易的交易价格以符合《证券法》规定的资产评估机构出具并经海南省国资委备案的评估结果为基础，由上市公司与交易对方协商确定。

本次交易中，标的资产为海旅免税 100% 股权。根据中联评估出具并经海南省国资委备案的《资产评估报告》（中联评报字[2023]第 852 号），以 2022 年 12 月 31 日为评估基准日，中联评估采用收益法和市场法两种评估方法对海旅免税股东全部权益价值进行评估，最终选用收益法评估结果作为评估结论，海旅免税归属于母公司所有者权益在评估基准日 2022 年 12 月 31 日评估值为 408,038.00 万元，与归属于母公司所有者权益账面值 50,440.07 万元相比增值 357,597.93 万元，增值率 708.96%。

截至 2023 年 5 月 31 日，标的公司归母净资产为 61,250.45 万元，标的公司评估值相较于截至 2023 年 5 月底净资产增值率为 566.18%。根据评估报告中预测数据，2023 年底标的公司预计归母净资产将提升至 70,188.78 万元，评估值相较于截至 2023 年底净资产增值率为 481.34%。

经交易各方友好协商，海旅免税 100% 股权的交易作价为 408,038.00 万元。

## 五、业绩承诺与补偿安排

根据上市公司与海南旅投签署的《发行股份及支付现金购买资产补充协议》，海南旅投对标的公司净利润金额做出承诺，具体情况如下：

### （一）合同主体、签订时间

上市公司与海南旅投于 2022 年 8 月 29 日签署《发行股份及支付现金购买资产补充协议》。

上市公司与海南旅投于 2023 年 4 月 27 日签署《发行股份及支付现金购买资产补充协议（三）》。

### （二）业绩承诺期间

本次交易的业绩承诺期间为本次交易实施完毕当年及其后两个会计年度，即若本次交易于 2023 年实施完毕，该三年为 2023 年、2024 年及 2025 年；若本次

交易于 2024 年实施完毕，该三年为 2024 年、2025 年及 2026 年，以此类推。

本次交易审核期间，若出现法律、行政法规、部门规章或中国证监会、上交所要求延长业绩承诺期和/或增加承诺净利润的情形，各方将友好协商并及时调整业绩承诺事项，以符合相关要求。

### **（三）盈利预测及利润承诺情况**

双方以《资产评估报告》载明的标的公司 2023 年度至 2025 年度的预测净利润数据为参考协商确定海南旅投对标的公司的承诺利润数。海南旅投承诺，标的公司 2023 年度净利润不低于 19,831.00 万元，2024 年度净利润不低于 32,631.00 万元，2025 年度净利润不低于 48,005.00 万元；如果业绩承诺期顺延至 2026 年，则 2026 年度净利润不低于 58,669.00 万元。净利润是指合并报表中扣除非经常性损益净利润。

### **（四）实现净利润的确定**

交易双方约定，业绩承诺资产于业绩承诺期内实际实现的净利润为扣除非经常性损益净利润，计算原则如下：

1、标的公司的财务报表编制应符合《企业会计准则》及其他法律法规的规定，符合上市公司的治理要求。

2、除非因法律、法规规定，上市公司、标的公司改变会计政策、会计估计，否则，考核期内，不得改变标的公司的会计政策、会计估计；除法律法规规定的变更外，如确有必要，上市公司变更会计政策或会计估计，标的公司使用的会计政策或会计估计将与上市公司同步变更，但业绩考核专项审核报告所使用的会计政策及会计估计不做变更。

3、标的公司业绩考核时，尚未使用募集资金所产生的利息收入不计算在内。

4、如业绩承诺期内或之前，存在上市公司以本次交易配套募集的资金（如有）或自有资金向标的公司进行资金投入的情形，则净利润为在前述原则的基础上剔除标的公司实际使用配套募集资金（如有）及/或上市公司提供的财务资助（包括但不限于贷款、增资、实缴注册资本等形式）资金相关的财务费用，财务费用根据标的公司当年度实际使用配套募集资金金额与财务资助金额之和，按照标的公司同期银行贷款利率以及资金实际使用时间计算。

在协议约定的业绩承诺期内的每一会计年度，上市公司应当聘请符合《证券法》规定的会计师事务所对上市公司进行年度审计，同时就业绩承诺资产实现净利润数出具专项审核报告，并在业绩承诺期内的上市公司年度报告中单独披露实现净利润数与承诺净利润数的差异情况。

业绩承诺资产于业绩承诺期内每年实现的净利润数应根据专项审核报告确定。

### **（五）盈利预测补偿安排**

交易双方约定，本次购买资产实施完毕后，标的公司在业绩承诺期内每个会计年度末，截至当期期末累计实际净利润未能达到截至当期期末累计承诺净利润，则海南旅投需根据补充协议的约定向海汽集团进行补偿。

1、业绩承诺期应补偿金额的计算公式如下：

当年应补偿金额=（截至当期期末累积承诺净利润数－截至当期期末累积实际净利润数）÷业绩承诺期内各年承诺净利润数之和×标的资产的交易价格－已补偿金额

在逐年补偿的情况下，各年计算的应补偿金额小于0时，按0取值，即已经补偿的金额不冲回。业绩和减值补偿上限不超过海南旅投获取的交易对价总额。

2、补偿义务发生时，海南旅投应当按照如下方式和顺序向海汽集团承担补偿义务：

（1）补偿义务发生时，海南旅投应当首先以其通过本次交易获得的海汽集团股份进行股份补偿。

海南旅投应补偿股份数的计算公式如下：每年应补偿股份数=海南旅投当年应补偿金额÷本次发行价格。

（2）海南旅投所持剩余股份数不足以支付全部补偿金额的，海南旅投应当就差额部分以现金方式向海汽集团进行补偿。如果海汽集团在本次交易中应向海南旅投支付的现金对价尚未支付完毕的，则海南旅投首先以该等未支付的现金对价进行补偿，即海汽集团有权在向海南旅投支付现金对价时直接扣减相应应补偿金额，该等扣减金额视同于海南旅投已履行相应部分的补偿义务。扣减完毕后仍不足支付全部补偿金额的，海南旅投应当按照海汽集团发出的付款通知要求向海

汽集团支付现金补偿价款。

## （六）减值测试及补偿

业绩承诺期届满后，海汽集团应当聘请会计师事务所在出具当年度财务报告时对标资产进行减值测试，并在出具年度财务报告时出具专项审核报告，减值测试采取的估值方法应与本次交易出具的《资产评估报告》的估值方法一致。前述减值测试应当扣除业绩承诺期内目标公司增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。经减值测试如：标的资产期末减值额 $>$ 海南旅投业绩承诺期内已补偿金额，则海南旅投应当参照补充协议约定的补偿程序另行进行补偿。

1、另行补偿金额的计算公式如下：

海南旅投另需补偿的金额=期末减值额-海南旅投业绩承诺期内已补偿金额。

如根据上述公式计算得出的另行补偿金额小于0时，按0取值，即已经补偿的金额不冲回。

2、另行补偿义务发生时，海南旅投应当按照如下方式和顺序向海汽集团承担补偿义务：

（1）海南旅投优先以其通过本次交易获得的对价股份对减值测试情况进行补偿，海南旅投需另行补偿的股份数按照下列计算公式确定：

另行补偿的股份数量=交易对方需另行补偿金额 $\div$ 本次交易的标的股份发行价格

（2）若海南旅投以其通过本次交易获得的对价股份不足以补偿其需另行补偿金额的，则海南旅投应就股份补偿不足部分以现金方式向上市公司进行补偿。具体现金补偿数额按照下列计算公式确定：

另行补偿的现金数额=交易对方需另行补偿金额-交易对方已另行补偿的股份数 $\times$ 本次交易的标的股份发行价格

## （七）补偿股份的调整

若海汽集团在业绩承诺期限内存在现金分红的，海南旅投其按补充协议计算的应补偿股份数在回购股份实施前上述年度累积获得的分红收益，应随之返还（该等返还不视为业绩补偿义务人已经支付等额的补偿款，也不影响业绩补偿义务

人实际应补偿的总金额)给海汽集团;若海汽集团在业绩承诺期限内实施送股、公积金转增股本的,则补偿股份的数量应调整为:按补充协议计算的应补偿股份数 $\times$ (1+送股或转增比例)。

## 六、本次交易构成关联交易

根据本次交易方案,交易对方海南旅投为上市公司的间接控股股东,根据《重组管理办法》《上市规则》等法律、法规及规范性文件的相关规定,本次交易构成关联交易。

上市公司召开董事会审议本次交易的相关议案时,关联董事已回避表决;独立董事已就该事项发表了独立意见。上市公司召开股东大会审议本次交易的相关议案时,关联股东亦将回避表决。

## 七、本次交易构成重大资产重组

本次交易中,上市公司拟收购海旅免税 100% 股权。根据《重组管理办法》的规定,本次交易资产总额、资产净额、营业收入等指标计算如下:

单位:万元

项目	资产总额及交易金额孰高值	资产净额及交易金额孰高值	营业收入
海旅免税 100% 股权	408,038.00	408,038.00	339,795.81
项目	资产总额	资产净额	营业收入
上市公司	208,108.91	99,630.09	73,985.88
财务指标比例	196.07%	409.55%	459.27%

注:1、标的公司数据为截至 2022 年 12 月 31 日的资产总额、资产净额以及 2022 年度营业收入,上述数据已经审计。

2、上市公司数据为截至 2022 年 12 月 31 日的资产总额、资产净额以及 2022 年度营业收入,上述数据已经审计。

本次交易达到《重组管理办法》规定的重大资产重组标准,构成上市公司重大资产重组。同时,本次交易涉及发行股份购买资产,因此需提交上海证券交易所并购重组审核委员会审核,并经中国证监会注册后方可实施。

## 八、本次交易不构成重组上市

上市公司最近三十六个月内实际控制权未发生变更，本次交易前后上市公司实际控制人均为海南省国资委。因此，本次交易未导致上市公司控制权发生变化，不构成《重组管理办法》第十三条规定的交易情形，不构成重组上市。

## 九、本次交易对上市公司的影响

### （一）本次交易对上市公司主营业务的影响

本次交易前，上市公司的主营业务为汽车客运、汽车场站的开发与经营、汽车综合服务以及交通旅游等业务。本次交易标的公司主营业务为免税品零售业务，本次交易完成后，上市公司主营业务将从传统客运业务转型为免税商业综合业务，实现旅游交通、旅游商业跨越式发展。

### （二）本次交易对上市公司盈利能力的影响

本次交易完成后，上市公司将持有海旅免税 100% 股权，上市公司归属于母公司所有者的净利润将得以提高，有利于增强上市公司的盈利能力，实现股东利益的最大化。

根据上市公司审计报告以及备考审阅报告，假设本次重组自 2021 年 12 月 31 日完成，则上市公司本次重组前后归属母公司所有者的净利润和每股收益如下：

单位：万元

项目	2023 年 1-5 月		2022 年度	
	交易前	交易后	交易前	交易后
归属于母公司所有者的净利润（万元）	-4,581.95	6,154.34	3,923.89	9,521.50
基本每股收益（元/股）	-0.14	0.10	0.12	0.15

### （三）本次交易对上市公司股权结构的影响

截至本独立财务顾问报告签署日，上市公司总股本为 31,600.00 万股。本次交易上市公司拟发行 31,274.33 万股购买标的资产，拟发行不超过 9,480.00 万股



用于募集配套资金。本次交易完成后（不考虑募集配套资金），上市公司总股本为 62,874.33 万股。

本次发行股份募集配套资金采取询价发行的方式，定价基准日为本次发行股票发行期首日，发行价格不低于发行期首日前 20 个交易日公司股票均价的 80%，最终发行价格将在本次发行获得上交所审核通过并经中国证监会注册后，由上市公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，依据发行对象申购报价的情况，与本次交易的独立财务顾问协商确定。

本次交易拟募集配套资金总额不超过 140,000.00 万元，假设以 2023 年 5 月 31 日为定价基准日进行测算，定价基准日前 20 个交易日交易均价的 80% 为 16.46 元/股，本次募集配套资金发行股份 85,075,352 股。

本次交易完成前后，上市公司股本结构变化具体如下：

股东名称	本次交易前		本次交易后（不考虑配套融资）		本次交易后（考虑配套融资）	
	持股数量（股）	持股比例	持股数量（股）	持股比例	持股数量（股）	持股比例
海南省旅游投资发展有限公司	-	-	312,743,282	49.74%	312,743,282	43.81%
海南海汽投资控股有限公司	134,300,000	42.50%	134,300,000	21.36%	134,300,000	18.81%
海南高速公路股份有限公司	34,517,300	10.92%	34,517,300	5.49%	34,517,300	4.84%
海南海钢集团有限公司	2,420,000	0.77%	2,420,000	0.38%	2,420,000	0.34%
其他社会股东	144,762,700	45.81%	144,762,700	23.02%	229,838,052	32.20%
<b>总股本</b>	<b>316,000,000</b>	<b>100.00%</b>	<b>628,743,282</b>	<b>100.00%</b>	<b>713,818,634</b>	<b>100.00%</b>

注：海南旅投和海汽控股的实际控制人均为海南省国资委。

本次交易前，上市公司间接控股股东海南旅投通过海汽控股控制上市公司 42.50% 的股份。上市公司间接控股股东系海南旅投，通过海汽控股控制上市公司 42.50% 的股份；上市公司实际控制人系海南省国资委，通过海汽控股、海南高速、海钢集团合计控制上市公司 54.19% 的股份。

本次交易完成后（不考虑募集配套资金），上市公司控股股东系海南旅投，其直接和间接控制上市公司 71.10% 的股份；上市公司实际控制人系海南省国资

委，通过海南旅投、海汽控股、海南高速、海钢集团合计控制上市公司 76.97% 的股份。

本次交易完成后（考虑募集配套资金），上市公司控股股东系海南旅投，其直接和间接控制上市公司 62.63% 的股份。上市公司实际控制人系海南省国资委，通过海南旅投、海汽控股、海南高速、海钢集团合计控制上市公司 67.80% 的股份。

本次交易前后，公司实际控制人未发生变化。本次交易完成后，上市公司控制权不会发生变化。

## 十、本次交易相关方作出的重要承诺

承诺主体	承诺事项	承诺主要内容
上市公司	关于提供资料真实、准确、完整的承诺函	1、本公司保证所披露或提供的关于本次交易的相关信息真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承诺对上述信息的真实性、准确性和完整性承担连带法律责任。 2、本公司保证就本次交易已履行了法定的披露和报告义务，已向参与本次交易的各中介机构提供为出具包括但不限于法律意见书、独立财务顾问报告等文件所要求其提供的原始书面材料、副本材料、复印材料、说明承诺函或证明，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项。 3、本公司保证向参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。
上市公司董事、监事及高级管理人员		1、本人保证所披露或提供的关于本次交易的相关信息真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承诺对上述信息的真实性、准确性和完整性承担连带法律责任。 2、如就本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在海汽集团拥有权益的股份（如有），并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交海汽集团董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。
控股股东		1、本人保证所披露或提供的关于本次交易的相关信息真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承诺对上述信息的真实性、准确性和完整性承担连带法律责任。

		<p>2、如就本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在海汽集团拥有权益的股份（如有），并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交海汽集团董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。</p>
<p>交易对方</p>		<p>1、本公司保证所披露或提供的关于本次交易的相关信息真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担个别和连带的法律责任。</p> <p>2、本公司保证就本次交易已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项。</p> <p>3、本公司保证向参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>4、如就本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，本公司不直接/间接转让在海汽集团拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交海汽集团董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。</p> <p>5、如违反上述承诺，本公司将承担相应的法律责任。</p>
<p>标的公司</p>		<p>1、本公司保证所披露或提供的关于本次交易的相关信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。</p> <p>2、本公司保证就本次交易已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项。</p> <p>3、本公司保证向参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>4、如违反上述承诺，本公司将承担相应的法律责任。</p>
<p>上市公司及其全体董</p>	<p>关于未受处罚及不存</p>	<p>1、本公司/本人未因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正在被中国证监会立案调查，最近三年亦未受到影响本次交易的重大行政处罚或者重大刑事处罚；最近十二个月不存在受到证券交易所公开谴责等纪律处分的情形，</p>

<p>事、监事及高级管理人员</p>	<p>在内幕交易的声明</p>	<p>亦不存在其他重大失信行为。 2、本公司/本人未泄露本次交易的内幕信息，不存在利用本次交易的信息进行内幕交易或因涉嫌内幕交易被立案调查或立案侦查的情形，最近三年亦不存在被中国证监会行政处罚或被司法机关追究刑事责任的情形。</p>
<p>交易对方</p>		<p>1、本公司最近五年内未受到过与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形，不存在任何尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件，亦不存在未按期偿还的大额债务、未履行在证券交易市场做出的承诺，以及被中国证券监督管理委员会或其他监管机构采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情形。 2、本公司最近十二个月不存在受到证券交易所公开谴责等纪律处分的情形，亦不存在其他重大失信行为。 3、本公司未泄露本次交易的内幕信息，不存在利用本次交易的信息进行内幕交易或因涉嫌内幕交易被立案调查或立案侦查的情形，最近三年亦不存在被中国证监会行政处罚或被司法机关追究刑事责任的情形。</p>
<p>交易对方/交易标的董事、监事、高级管理人员</p>		<p>1、本人最近五年内未受到过与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形，亦不存在未按期偿还的大额债务、未履行在证券交易市场做出的承诺，以及被中国证券监督管理委员会或其他监管机构采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情形。 2、本人未泄露本次交易的内幕信息，不存在利用本次交易的信息进行内幕交易或因涉嫌内幕交易被立案调查或立案侦查的情形，最近三年亦不存在被中国证监会行政处罚或被司法机关追究刑事责任的情形。</p>
<p>上市公司控股股东/间接控股股东</p>	<p>关于避免同业竞争的承诺函</p>	<p>1、截至本承诺函签署之日，本公司及本公司控制的企业（除海汽集团、海旅免税及其下属企业以外的其他企业，下同）不存在从事或参与海汽集团、海旅免税及其下属企业开展的主营业务相同或相似并构成竞争的业务或活动。 2、在本次交易完成后，本公司为海汽集团控股股东/控股股东及其一致行动人期间，本公司保证本公司及本公司控制的企业将不从事或参与海汽集团及其下属企业构成同业竞争的业务或活动。 3、在本次交易完成后，本公司为海汽集团控股股东/控股股东及其一致行动人期间，本公司保证不会利用在海汽集团的控股股东/控股股东及其一致行动人地位，损害海汽集团及其下属企业的利益。 本公司保证上述承诺的真实性，并同意赔偿海汽集团或其下属企业由于本公司及本公司控制的企业违反本承诺而遭受的一切损失、损害和支出。如本公司及本公司控制的企业因违反本承诺的内容而从中受益，本公司同意将所得收益返还海汽集团或其下属企业。</p>
<p>上市公司控股股东/间接控股股东</p>	<p>关于规范关联交易的承诺函</p>	<p>1、本公司及本公司控制的企业将继续依照相关法律法规及海汽集团关联交易内控制度的规定规范与海汽集团及其下属企业的关联交易。若发生必要且不可避免的关联交易，本公司及本公司控制的企业将与海汽集团及其下属企业按照公平、公正、公开的原则依法签订协议，履行合法程序，保证关联交易价格的公允性。 2、本公司保证将依照相关法律法规及《海南海汽运输集团股份有限公司章程》等内控制度的规定行使相关股东权利，承担相应义务。不利用控股股东/控股股东及其一致行动人地位谋取不正当利益，不利用关联交易非法转移海汽集团及其下属企业的资金、利润，不利用关联交易恶意损害海汽集团其他股东的合法</p>

		权益。
上市公司董事、监事、高级管理人员		<p>1、本人及本人控制的其他企业将尽量避免和减少与上市公司及其下属企业之间的关联交易；对于无法避免且有合理理由存在的关联交易，本人及本人控制的其他企业将在遵循平等、自愿的基础上遵循市场公开、公平、公正的原则，按照公允合理的市场价格进行；</p> <p>2、本人及本人控制的其他企业将严格按照法律、行政法规、规范性文件及上市公司章程中关于关联交易的要求履行关联交易的决策程序，依法履行信息披露义务，保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。</p>
上市公司控股股东/间接控股股东	关于保持上市公司独立性的承诺函	<p>一、保持海汽集团业务的独立性 本公司不会对海汽集团的正常经营活动进行非法干预。本公司将尽量减少本公司及本公司控制的企业与海汽集团的关联交易；如有不可避免的关联交易，将依法签订协议，并将按照有关法律、法规的规定，履行必要的程序。</p> <p>二、保持海汽集团资产的独立性 本公司将不通过本公司及本公司控制的企业违规占用海汽集团的资产、资金及其他资源。</p> <p>三、保持海汽集团人员的独立性 本公司保证海汽集团的总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员不在本公司及本公司控制的企业担任除董事、监事以外的其他职务或者领取报酬。本公司将确保及维持海汽集团劳动、人事和工资及社会保障管理体系的完整性。</p> <p>四、保持海汽集团财务的独立性 本公司将保证海汽集团财务会计核算部门的独立性，建立独立的会计核算体系和财务管理制度，并设置独立的财务部负责相关业务的具体运作。海汽集团开设独立的银行账户，不与本公司及本公司控制的企业共用银行账户。海汽集团的财务人员不在本公司及本公司控制的企业兼职。海汽集团依法独立纳税。海汽集团将独立作出财务决策，不存在本公司以违法、违规的方式干预海汽集团的资金使用调度的情况。</p> <p>五、保持海汽集团机构的独立性 本公司将确保海汽集团与本公司及本公司控制的企业的机构保持独立运作。本公司保证海汽集团保持健全的股份公司法人治理结构。海汽集团的股东大会、董事会、监事会以及公司各职能部门等均依照法律、法规和公司章程独立行使职权，与本公司及本公司控制的企业的职能部门之间不存在机构混同的情形。</p>
上市公司控股股东/上市公司董事、监事、高级管理人员/间接控股股东	关于股份减持计划的说明	<p>1、本次交易中，自海汽集团股票复牌之日起至本次交易实施完毕期间，本公司/本人不存在减持海汽集团股份的计划。</p> <p>2、本公司/本人承诺前述不减持海汽集团股票的期限届满后，将继续严格执行《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》及《上海证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》等相关法律法规关于股份减持的规定及要求。若中国证券监督管理委员会及上海证券交易所对减持事宜有新规定的，本公司/本人也将严格遵守相关规定。</p> <p>3、如违反上述承诺，本公司/本人减持股份的收益归海汽集团所有，赔偿因此给海汽集团造成的一切直接和间接损失，并承担相应的法律责任。</p>
交易对方	关于股份锁定	1、本公司在本次交易取得的海汽集团发行的股份，自上述股份发行结束之日起36个月内不转让。本次重组完成后6个月内如上市公司股票连续20个交易日的

	<p>的承诺</p>	<p>收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，本公司持有前述股票的锁定期自动延长至少 6 个月（若上述期间上市公司发生派息、送股、转增股本或配股等除权除息事项的，则前述本次发行股份购买资产的发行价格以经除息、除权等因素调整后的价格计算）。但是，在适用法律许可的前提下的转让不受此限。</p> <p>2、本次交易完成后，如本公司由于海汽集团派息、送股、配股、资本公积金转增股本等原因增持的海汽集团股份，亦应遵守上述约定。</p> <p>3、若本公司基于本次交易所取得股份的锁定期承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，本公司将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。</p>
<p>交易对方一致行动人</p>		<p>1、本公司在本次交易前持有的海汽集团股份，自本次交易新增股份发行结束之日起 18 个月内不得转让。但是，在适用法律许可的前提下的转让不受此限。</p> <p>2、本公司在本次交易前持有的海汽集团股份因分配股票股利、资本公积金转增股本等情形衍生取得的股份亦遵守前述锁定期安排。</p> <p>3、若前述锁定期安排与证券监管机构的最新监管意见不相符，本公司将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。</p>
<p>交易对方</p>	<p>关于标的资产权属情况的说明与承诺函</p>	<p>1、海旅免税依法设立且有效存续。本公司已按照海旅免税《公司章程》的约定对海旅免税履行出资义务，不存在任何虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反本公司作为其股东所应当承担的义务及责任的情形，亦不存在其他影响其合法存续、正常经营的情形。</p> <p>2、本公司对标的资产拥有合法、完整的所有权，本公司真实持有该资产，不存在委托、信托等替他人持有或为他人利益而持有的情形；作为标的资产的所有者，本公司有权将标的资产转让给海汽集团。</p> <p>3、标的资产上不存在任何质押、担保，未被司法冻结、查封或设置任何权利限制，不存在法律法规或海旅免税《公司章程》所禁止或限制转让或受让的情形，也不存在涉及诉讼、仲裁等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情形，或其他可能引致诉讼或可能引致潜在纠纷的其他情形。</p> <p>4、本公司拟转让的标的资产的权属不存在尚未了结或可预见的诉讼、仲裁等纠纷。</p> <p>5.本公司进行本次交易符合《中华人民共和国公司法》、海旅免税《公司章程》等有关规定，不存在法律障碍。</p>
<p>上市公司</p>	<p>关于不得向特定对象发行股份的承诺函</p>	<p>本公司不存在不得向特定对象发行股份的如下情形：</p> <p>（一）本次发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>（二）上市公司的权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除；</p> <p>（三）上市公司及其附属公司违规对外提供担保且尚未解除；</p> <p>（四）现任董事、高级管理人员最近三十六个月内受到过中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责；</p> <p>（五）上市公司或其现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查；</p> <p>（六）最近一年及一期财务报表被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的审计报告。保留意见、否定意见或无法表示意见所涉及事项的重大影响已经消除或者本次发行涉及重大重组的除外；</p>

		(七) 严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。
交易对方	关于标的公司租赁物业权属情况的承诺函	如标的公司或其子公司因其在本次收购完成前的租赁物业权属、未办理备案手续等瑕疵而致使标的公司或其子公司无法继续使用该等物业需要另寻租赁场所及/或受到任何政府部门的相关行政处罚或要求整改而遭致任何经济损失的, 本公司将对标的公司及其子公司实际遭受的经济损失进行全额现金补偿, 确保标的公司及其子公司不会因此遭受任何经济损失。
交易对方	关于标的公司诉讼、行政处罚的承诺函	如标的公司或其子公司因其在本次交易完成前涉及的诉讼败诉或受到任何政府部门的行政处罚或要求整改而遭致任何经济损失的, 本公司将对标的公司及其子公司实际遭受的经济损失按持股比例进行现金补偿。
上市公司控股股东/间接控股股东		<ol style="list-style-type: none"> <li>1、继续保证上市公司的独立性, 不越权干预上市公司经营管理活动, 不侵占上市公司利益。</li> <li>2、自本承诺函出具之日起至本次交易实施完毕前, 若中国证券监督管理委员会和证券交易所等监管机构作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的, 且上述承诺不能满足监管机构该等规定时, 本公司承诺届时将按照监管机构的最新规定出具补充承诺。</li> <li>3、若违反上述承诺或拒不履行上述承诺, 本公司同意按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则, 对本公司作出相关处罚或采取相关管理措施。</li> </ol>
上市公司董事、高级管理人员	关于本次交易摊薄即期回报采取填补措施的承诺	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、本人将忠实、勤勉地履行职责, 维护公司和全体股东的合法权益。</li> <li>2、本人将尽最大努力促使公司填补即期回报措施的实现。</li> <li>3、本人不会无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益, 也不采用其他方式损害公司利益。</li> <li>4、本人全力支持及配合公司对董事和高级管理人员职务消费行为的规范, 本人的任何职务消费行为均将在为履行本人对公司的职责之必须的范围内发生, 本人严格接受公司监督管理, 避免浪费或超前消费。</li> <li>5、本人将严格遵守相关法律法规、中国证券监督管理委员会和证券交易所等监管机构规定和规则以及公司制度规章关于董事、高级管理人员行为规范的要求, 不会动用公司资产从事与履行本人职责无关的投资、消费活动。</li> <li>6、本人将尽责促使由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩, 并在公司董事会和股东大会审议该薪酬制度议案时投赞成票(如有投票/表决权)。</li> <li>7、若公司未来实施员工股权激励, 本人将全力支持公司将该员工激励的行权条件等安排与公司填补回报措施的执行情况相挂钩, 并在公司董事会或股东大会审议该员工股权激励议案时投赞成票(如有投票/表决权)。</li> <li>8、本承诺出具后, 如监管部门就填补回报措施及其承诺的相关规定作出其他要求的, 且上述承诺不能满足监管部门的相关要求时, 本人承诺届时将按照相关规定出具补充承诺。</li> <li>9、若违反上述承诺或拒不履行上述承诺, 本人同意按照中国证券监督管理委员会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则, 对</li> </ol>

		本人作出相关处罚或采取相关管理措施。
--	--	--------------------



## 第二节 上市公司基本情况

### 一、上市公司概况

公司名称	海南海汽运输集团股份有限公司
英文名称	Hainan Haiqi Transportation Group Co., Ltd.
统一社会信用代码	91460000201242532C
企业类型	其他股份有限公司（上市）
注册资本	31,600 万元
法定代表人	刘海荣
成立日期	1985 年 11 月 28 日
上市日期	2016 年 7 月 12 日
公司股票上市地	上海证券交易所
公司股票简称	海汽集团
公司股票代码	603069.SH
注册地址	海南省海口市美兰区海府路 24 号（海汽大厦）
办公地址	海南省海口市美兰区海府路 24 号（海汽大厦）
邮政编码	570203
联系电话	0898-65326058
联系传真	0898-65326058
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

## 二、公司设立及历次股本变动情况

### （一）整体变更设立股份公司

2011年9月9日，经《海南省政府国有资产监督管理委员会关于海南海汽运输集团有限公司股改基准日等有关事项的批复》（琼国资函[2011]310号）批准，海汽有限以2011年8月31日为改制基准日整体变更设立股份有限公司。

2011年11月3日，海南省国资委出具《海南省政府国有资产监督管理委员会关于海南海汽运输集团股份有限公司（筹）国有股权管理有关事项的批复》（琼国资函[2011]391号），批准以海汽控股、海南高速、农垦集团、海峡股份和联合资产为公司的发起人，整体变更设立股份有限公司，并同意海汽有限以经审计的净资产39,780.08万元按照1:0.5958的比例折为股份公司股本。

2011年11月20日，海汽有限召开创立大会，决议同意海汽有限以现有5名法人股东共同作为公司发起人，通过整体变更方式设立股份有限公司。海汽有限以截至2011年8月31日经中准所（中准审字[2011]5046号）审计的净资产39,780.08万元按照1:0.5958比例折合股份公司股本23,700万股，893.90万元转入专项储备，剩余15,186.18万元计入资本公积。

2011年11月20日，海汽控股、海南高速、农垦集团、海峡股份和联合资产作为发起人共同签署了《关于整体变更设立海南海汽运输集团股份有限公司的发起人协议书》。

2011年11月20日，中准所出具“中准验字[2011]5007号”《验资报告》，对整体变更出资情况进行验证，确认公司的出资已经全部缴足。

2011年11月28日，公司在海南省工商局完成工商变更登记手续，领取了注册号为460000000019676的企业法人营业执照，注册资本为23,700万元，实收资本为23,700万元。股份公司设立时的股权结构如下：

股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
海汽控股	14,220.00	60.00
海南高速	5,925.00	25.00

股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
农垦集团	1,185.00	5.00
海峡股份	1,185.00	5.00
联合资产	1,185.00	5.00
<b>合计</b>	<b>23,700.00</b>	<b>100.00</b>

## （二）发行 A 股并上市

经中国证券监督管理委员会（简称“中国证监会”）证监许可[2016]1299号文件核准，并经上海证券交易所同意，海汽集团以 3.82 元/股的价格首次公开发行 7,900 万股股票，本次发行募集资金总额为人民币 30,178 万元，扣除发行费用后，实际募集资金净额为人民币 27,288.74 万元，发行完成后公司总股本为 31,600 万股。上述募集资金到位情况经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并由其出具信会师报字[2016]第 115485 号《验资报告》。

海汽集团 A 股股票上市经上海证券交易所自律监管决定书“[2016]181 号”批准。公司发行的 A 股股票在上海证券交易所上市，证券简称“海汽集团”，证券代码“603069”；其中本次发行的 7,900 万股股票于 2016 年 7 月 12 日起上市交易。

发行完成后，具体股权结构如下：

股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
海汽控股	13,746.00	43.50
海南高速	5,925.00	18.75
海峡股份	1,185.00	3.75
农垦集团	1,145.00	3.62
海钢集团	1,145.50	3.63
全国社保基金理事会	553.00	1.75
社会公众股	7,900.00	25.00
<b>合计</b>	<b>31,600.00</b>	<b>100.00</b>

根据财政部、国务院国资委、中国证监会、全国社保基金理事会联合发布的《境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法》（财企[2009]94 号）规定，经《海南省政府国有资产监督管理委员会关于海南海汽运输

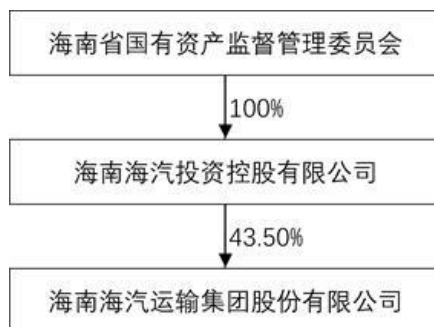
集团股份有限公司首发上市涉及国有股转持事宜的批复》（琼国资函[2012]540号）同意公司国有股东应在公司首次公开发行股票并上市时按实际发行股份数量的10%（即790万股）将国有股划转给全国社会保障基金理事会持有。其中：海汽控股、农垦集团、海钢集团分别以转持股份的方式履行转持义务；海南高速、海峡股份的国有出资人海南省交通投资控股有限公司、海南港航控股有限公司分别以上缴自有资金的方式履行转持义务。

### 三、最近三十六个月内控制权变动情况

2020年3月，海南省人民政府下发《关于组建海南省旅游投资发展有限公司的批复》（琼府函[2020]26号），原则同意《海南省旅游投资发展有限公司组建方案》，海南省政府主导将海南海汽投资控股有限公司等整体注入海南省旅游投资发展有限公司。

2020年8月4日，公司收到控股股东海汽控股通知，海南省国资委以股权注入的方式将其持有的海汽控股100%股权出资至海南旅投，海汽控股办理完成股权过户相关工商变更登记手续，其股东已由海南省国资委变更为海南旅投。海南旅投成为上市公司间接控股股东。

上述股权变更前，上市公司控制权结构如下图所示：



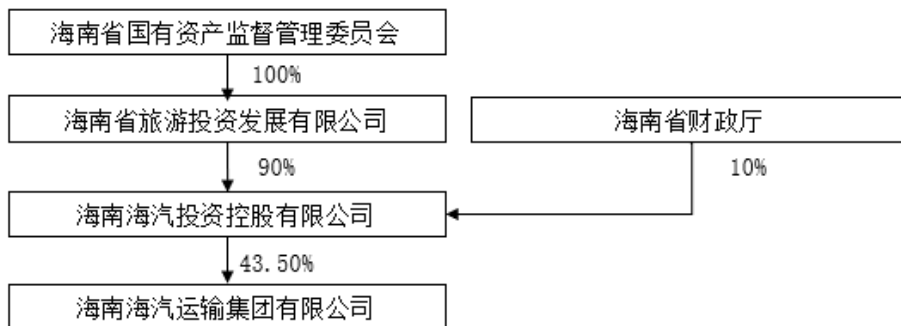
上述股权变更后，上市公司控制权结构如下图所示：



综上，上述股权变更前后，上市公司控股股东皆为海汽控股，上市公司实际控制人皆为海南省国资委。

本次股权调整系海南省人民政府为贯彻落实习近平总书记《在庆祝海南建省办经济特区 30 周年大会上的讲话》和《中共中央国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》(中发[2018]12 号)精神，通过对省内旅游业务相关资产重组进而打造海南旅游产业龙头企业所做出的整体性调整，属于《〈首次公开发行股票注册管理办法〉第十二条、第十三条、第三十一条、第四十四条、第四十五条和〈公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 57 号——招股说明书〉第七条有关规定的适用意见——证券期货法律适用意见第 17 号》要求的“有关国有股权无偿划转或者重组等属于国有资产监督管理的整体性调整，经国务院国有资产监督管理机构或者省级人民政府按照相关程序决策通过，且发行人能够提供有关决策或者批复文件”的情形，不构成重组上市。

2021 年 1 月 29 日，海南省财政厅通过无偿划转方式受让海南旅投持有的海汽控股 10% 股权，上市公司控制权结构如下：



综上，上市公司最近三十六个月内未发生控制权变动的情况。

## 四、最近三年重大资产重组情况

上市公司最近三年未发生重大资产重组。

## 五、上市公司主营业务情况

海汽集团最近三年主营业务为汽车客运、汽车场站的开发与经营、汽车综合服务以及交通旅游等业务。

### （一）汽车客运

汽车客运是公司的主营业务之一。目前公司已构建起班车客运、定制客运、城乡公交一体化、校车服务、汽车租赁、出租车客运、旅游客运等多方位的道路客运服务体系。

截至 2023 年 6 月 30 日，公司营运车辆共有 2,905 辆，其中班线客运车辆 1,567 辆（包括定制客运车辆）、旅游车 90 辆、出租车 240 辆、校车 204 辆、城乡公交车 470 辆、租赁车辆 316 辆、救护车 18 辆；拥有省内跨市县客运班线 235 条，市县内班线 105 条，省际客运班线 80 条；并建立起覆盖海南省 18 个县市的道路客运网络，且运营范围辐射到广东、广西、湖南、湖北、四川、贵州、江西、福建、浙江、云南等 10 个省市自治区。

### （二）汽车场站的开发与经营

汽车场站经营是公司的主营业务之一，是公司开展客运业务的支点和载体。根据现行道路客运行业相关规定，所有班线客运车辆必须进入各地经政府规划、交通部门审核发放经营许可证的汽车客运站从事客运运输，各汽车客运站按照站级不同，结合交通及物价部门核定的标准向进入汽车客运场站的班线客运车辆收取相关费用，主要包括客运代理费、站务费、安检费、车辆清洗费等。截至 2023 年 6 月 30 日，公司拥有三级以上汽车客运站 26 个（其中一级车站 7 个），分布在海南省各主要县市，在道路运输业中发挥重要的枢纽作用。目前，海南省二级以上的全部客运站均由公司独家运营。

为充分发挥各客运场站的人员聚集和商业辐射带动作用，公司加大了汽车场站的开发力度，充分利用汽车场站资源，开展多种商业综合经营，积极进行包括

房屋租赁、场地租赁等业务的商业性综合开发，提升客运站的服务功能和经济效益。

### （三）汽车综合服务

为延伸主业经营的产业链，公司开展了新能源充电站服务、汽车及燃料销售、汽车维修与检测等汽车综合服务业务。截至 2023 年 6 月 30 日，公司在各市县共有 18 个汽车维修厂，其中 1 家一类维修企业、16 家二类维修企业、1 家三类维修企业。公司拥有汽车检测站 3 个，分别位于海口、儋州、东方。全司共有 10 个加油站，其中 1 个为汽柴油综合加油站、9 个为柴油加油站。全司共投资建设 20 个新能源充电站，合计 452 个充电终端。

### （四）交通旅游

公司开展了涉及旅游、会展、文化传媒等交通文旅业务。公司现有旅行社 1 家、网络技术公司 1 家、文化公司各 1 家。

## 六、主要财务数据及财务指标

### （一）资产负债表主要数据和财务指标

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
资产总计	208,108.91	187,113.12
负债合计	108,478.82	91,497.52
所有者权益	99,630.09	95,615.60
归属于母公司所有者权益	97,959.61	94,040.50
资产负债率	52.13%	48.90%

注：上市公司 2022 年 12 月 31 日的财务数据引用自上市公司 2022 年经审计财务报表的当年年末余额；上市公司 2021 年 12 月 31 日的财务数据引用自上市公司 2021 年经审计财务报表的当年年末余额；

### （二）利润表主要数据和财务指标

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
----	---------	---------

营业收入	73,985.88	73,211.80
营业利润	4,312.50	-6,138.44
利润总额	4,814.61	-5,850.58
净利润	3,893.73	-7,268.22
归属母公司股东的净利润	3,923.89	-7,178.60
毛利率	14.46%	14.15%
基本每股收益	0.12	-0.23

注：上市公司 2022 年 12 月 31 日的财务数据引用自上市公司 2022 年经审计财务报表的当年年末余额；上市公司 2021 年度的财务数据引用自上市公司 2021 年经审计财务报表的当年数据；

### （三）现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
经营活动产生的现金流量净额	-8,839.66	-1,836.14
投资活动产生的现金流量净额	-20,255.99	-18,149.32
筹资活动产生的现金流量净额	20,339.83	9,188.32
现金及现金等价物净增加额	-8,755.82	-10,797.14

注：上市公司 2022 年 12 月 31 日的财务数据引用自上市公司 2022 年经审计财务报表的当年年末余额；上市公司 2021 年度的财务数据引用自上市公司 2021 年经审计财务报表的当年数据；

## 七、上市公司控股股东及实际控制人情况

### （一）上市公司控股股东情况

截至本独立财务顾问报告签署日，海汽控股持有公司 42.50% 的股份，为公司控股股东。海汽控股的基本情况如下：

公司名称	海南海汽投资控股有限公司
成立日期	2007-11-22
注册资本	21,700 万元人民币
法定代表人	刘海荣
住所	海南省海口市海府路 81 号
公司性质	其他有限责任公司
统一社会信用代码	914600006651379760

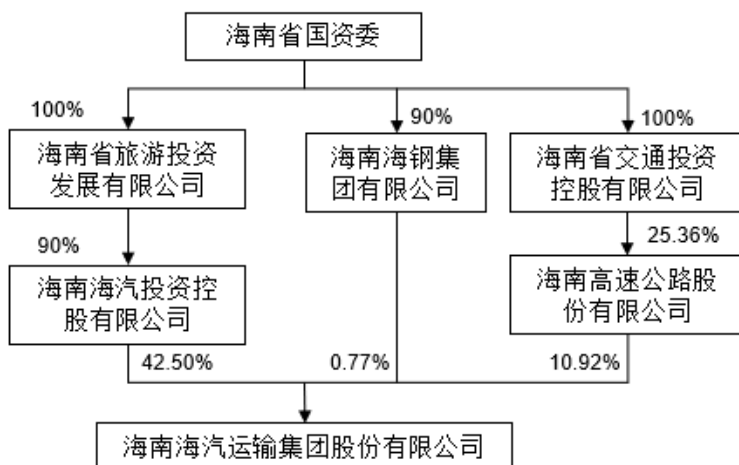


<b>经营范围</b>	道路货物运输（不含危险货物）；道路危险货物运输；国际道路货物运输；道路货物运输（网络货运）；房地产开发经营；以自有资金从事投资活动；企业管理；工程管理服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；运输设备租赁服务；柜台、摊位出租；道路货物运输站经营；总质量 4.5 吨及以下普通货运车辆道路货物运输（除网络货运和危险货物）；国内货物运输代理；国际货物运输代理；国内集装箱货物运输代理；陆路国际货物运输代理（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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）上市公司实际控制人情况

截至本独立财务顾问报告签署日，上市公司的实际控制人为海南省国资委。其通过海汽控股、海南海钢集团有限公司、海南高速公路股份有限公司间接持有公司股份。

实际控制人对上市公司的控制关系图如下：



注：上述股权结构系截至 2023 年 5 月 31 日。

## 八、上市公司合法经营情况

截至本独立财务顾问报告签署日，上市公司不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，最近三十六个月内不存在受到刑事处罚或重大行政处罚的情形。上市公司及其控股股东、实际控制人最近十二个月内未受到证券交易所公开谴责，不存在其他重大失信行为。

## 第三节 交易对方基本情况

### 一、本次交易对方总体情况

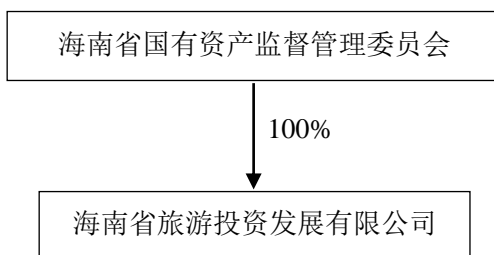
本次交易的交易对方为海南旅投，其具体情况如下：

#### （一）基本情况

公司名称	海南省旅游投资发展有限公司
公司类型	有限责任公司（国有独资）
注册资本	300,000 万元人民币
法定代表人	陈铁军
成立日期	2019-09-06
注册地址	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
统一社会信用代码	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）产权结构及控制关系

截至本独立财务顾问报告签署日，海南省国资委持有海南旅投 100% 股权，是海南旅投的控股股东和实际控制人，海南旅投的产权控制关系如下：



#### （三）主要财务数据及财务指标

##### 1、资产负债表主要数据和财务指标

单位：万元

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
资产总计	1,623,246.01	1,372,289.15
负债合计	741,641.22	511,193.66
所有者权益	881,604.78	861,095.49
归属于母公司所有者权益	793,703.28	787,515.26
资产负债率	45.69%	37.25%

注：财务数据来源于中天运会计师事务所(特殊普通合伙)出具的中天运 [2023]审字第 90222 号审计报告。

## 2、利润表主要数据和财务指标

单位：万元

项目	2022年度	2021年度
营业总收入	481,128.05	348,843.51
营业利润	22,736.59	17,015.97
利润总额	23,574.14	17,007.49
净利润	17,783.15	15,486.06
归属母公司股东的净利润	11,628.15	22,701.79
毛利率	19.22%	21.22%

注：财务数据来源于中天运会计师事务所(特殊普通合伙)出具的中天运 [2023]审字第 90222 号审计报告。

## 3、现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2022年度	2021年度
经营活动产生的现金流量净额	-1,986.43	-138,409.98
投资活动产生的现金流量净额	-1,214.47	-221,501.78
筹资活动产生的现金流量净额	93,783.17	179,516.35
现金及现金等价物净增加额	90,582.01	-180,399.19

注：财务数据来源于中天运会计师事务所(特殊普通合伙)出具的中天运 [2023]审字第 90222 号审计报告。

## 二、交易对方其他重要事项

### (一) 交易对方与上市公司及其控股股东、实际控制人之间关联关系及其

## 情况的说明

交易对方海南旅投为上市公司控股股东海汽控股的控股股东，持有其 90% 股权，为上市公司间接控股股东；此外，上市公司实际控制人海南省国资委持有海南旅投 100% 股权，是海南旅投的控股股东和实际控制人。本次交易构成关联交易。

### **(二) 交易对方向上市公司推荐董事或者高级管理人员情况的说明**

截至本独立财务顾问报告签署日，交易对方不存在向上市公司推荐董事或高级管理人员的情况。

### **(三) 交易对方与上市公司控股股东之间关联关系的说明**

截至本独立财务顾问报告签署日，交易对方为上市公司控股股东的控股股东。

### **(四) 交易对方最近五年内受到行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况的说明**

截至本独立财务顾问报告签署日，交易对方最近五年内均未受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

### **(五) 交易对方最近五年的诚信情况的说明**

截至本独立财务顾问报告签署之日，交易对方最近五年不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。

## 第四节 交易标的情况

本次交易的标的资产为海旅免税 100%的股权，交易标的的具体情况如下：

### 一、基本情况

公司名称	海南旅投免税品有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	50,000 万元人民币
法定代表人	谢智勇
成立日期	2020-07-21
注册地址	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
统一社会信用代码	91460000MA5TLHR808
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）

### 二、历史沿革及最近三年股权转让、增减资及资产评估情况

#### （一）历史沿革

2020 年 7 月，海南旅投召开第一届董事会第四次会议，审议通过出资设立海南旅投免税品有限公司，认缴出资 50,000.00 万元，持股比例为 100%。上述事项取得了海南省国资委同意的批复。

2020 年 7 月，海南省市场监督管理局核准了海旅免税的设立申请，并核发了《营业执照》。

海旅免税从设立到报告书签署日的股权结构如下：

单位：万元、%

序号	股东名称	出资金额	出资比例	出资方式
1	海南旅投	50,000.00	100.00	货币
合计		<b>50,000.00</b>	<b>100.00</b>	-

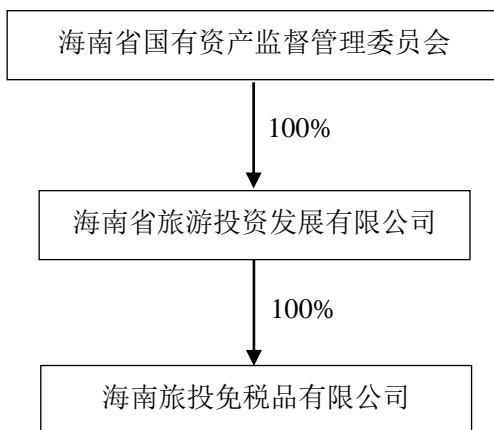
## （二）最近三年股权转让、增减资及资产评估情况

截至本独立财务顾问报告签署日，海旅免税最近三年未进行股权转让、增减资以及与交易、增减资相关的评估或估值。

## 三、股权控制关系

### （一）股权结构图

截至本独立财务顾问报告签署日，海旅免税的股权结构如下图所示：



截至本独立财务顾问报告签署日，海旅免税公司章程中不存在可能对本次交易产生影响的内容或相关投资协议，亦不存在高级管理人员的特殊安排，亦不存在影响海旅免税资产独立性的协议或其他安排。

### （二）控股股东及实际控制人

截至本独立财务顾问报告签署日，海南旅投持有海旅免税 100% 股权，是海旅免税的控股股东。海旅免税的实际控制人为海南省国资委。

海南旅投的基本情况详见本独立财务顾问报告“第三节 交易对方基本情况”。

## 四、主要资产权属、对外担保及主要负债情况

### （一）主要资产权属情况

截至报告期末，海旅免税的主要资产为存货、货币资金和使用权资产，其具体情况如下：

单位：万元

项目	账面金额	占比
<b>流动资产：</b>		
货币资金	8,967.02	3.10%
应收账款	955.96	0.33%
预付款项	2,231.27	0.77%
其他应收款	4,905.61	1.70%
存货	181,211.50	62.64%
其他流动资产	1,349.94	0.47%
<b>流动资产合计</b>	<b>199,621.29</b>	<b>69.00%</b>
<b>非流动资产：</b>		
长期股权投资	323.06	0.11%
固定资产	848.90	0.29%
使用权资产	64,819.37	22.41%
无形资产	41.60	0.01%
长期待摊费用	16,171.86	5.59%
递延所得税资产	2,389.66	0.83%
其他非流动资产	-	0.00%
<b>非流动资产合计</b>	<b>89,686.00</b>	<b>31.00%</b>
<b>资产总计</b>	<b>289,307.29</b>	<b>100.00%</b>

## 1、房屋建筑物

截至本独立财务顾问报告签署日，海旅免税及其全资、控股子公司无自有房产，其向第三方承租用于生产经营的房屋建筑物具体情况如下：

序号	承租方	出租方	坐落位置	建筑面积 (平方米)	当前用途	租赁期限	权属证书	租赁备案	
1	海旅免税	三亚佳翔航空货运服务有限公司	三亚市天涯区大兵河片区控规DB-01地块	约19,160.00	仓储	5年 <sup>注</sup>	琼（2018）三亚市不动产权第0028213号	是	
2	海旅免税城	三亚上品华庭地产有限公司	三亚市荔枝沟路与腊尾路交叉口	92,752.83	经营	2022-12-01至2038-02-25	琼（2023）三亚市不动产权第000429、000419、000425、000427、000423、000421号	是	
3	海旅免税城	三亚居然之家购物中心有限公司	三亚市吉阳区迎宾路303号居然之家生活广场	第一至五层	46,865.04	经营	2020-08-10至2040-08-09	已取得土地不动产权证琼（2019）三亚市不动产权第0029865号 尚未取得房产不动产权证	否
				负一层	2,195.00	仓储	2020-11-01至2040-08-09		
				第八层	1,022.00	办公及配套	2020-11-01至2040-08-09		
				负一层，第1825-1-B1-003号	257.00				
				第七层，第1825-1-7-001号	147.30				
第八层，第1825-1-8-002	293.70								



序号	承租方	出租方	坐落位置		建筑面积 (平方米)	当前用途	租赁期限	权属证书	租赁备案
				号					
4	海旅免税城	海南旺豪实业有限公司		负一层, 第 B1001 号	2,894.50	经营	2020-09-20 至 2035-11-14		
5	海旅免税城	海南博鳌国宾馆有限公司分公司	琼海市博鳌镇龙潭路 1 号博鳌国宾馆酒店 1 层		175.00	经营	2023-04-01 至 2024-03-31	琼(2022)琼海市不动产权第 0000126 号	是
6	海旅免税城	三亚海旅酒店有限公司鹿回头国宾馆分公司	三亚市吉阳区鹿岭路 6 号鹿回头国宾馆地处酒店一层大堂右侧		60.00	经营	2021-11-01 至 2023-10-31	琼(2022)三亚市不动产权第 0013133 号	是
7	海旅免税城	三亚海旅酒店有限公司三亚湾迎宾馆分公司	三亚市三亚湾路 217 号君澜三亚湾迎宾馆大堂左侧		42.00	经营	<b>2023-08-01 至 2024-07-31</b>	琼(2020)三亚市不动产权第 0004129 号	是
8	海旅免税城	海南苏商投资控股有限公司	三亚市吉阳区迎宾路壹号(蓝立方)1号综合楼 A101 商业复式商铺第二层		1,604.19	办公	2022-06-16 至 2027-06-15	琼(2020)三亚市不动产权第 0002939 号	是
9	海旅黑虎	海南旺豪阳光实业有限公司	海口市龙华区金龙路 2 号友谊阳光城 B1 层		1,273.40	经营	2022-04-20 至 2024-04-19	出租方未提供权属证明	否
			三亚市天涯区胜利路胜利购物广场 A 区 3 楼		1,320.80			出租方未提供权属证明	否
10	海旅黑虎	海南聚和顺财务管理咨询有限公司	海口市国贸路 36 号嘉陵国际大厦 12 层 1210 室		166.00	办公	<b>2023-06-06 至 2024-06-05</b>	海口市房权证海房字第 HK109132 号	否
11	海旅黑虎	杭州博壹佳供应链管理有限公司	杭州市余杭区仁和街道奉运路 12 号 3 号楼 5 层		1,000.00	仓储	2022.09.01 至 2024.08.31	浙(2021)杭州市不动产权第 2036274 号	是

注：一期建筑面积 5,854 平方米，租赁期限为 2020-10-23 至 2026-01-22；二期建筑面积 13,306 平方米，租赁期限为 2021-01-05 至 2026-04-04。

### （1）权属或程序瑕疵情况

海旅免税并非上述建筑的所有权人及建筑单位，《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国建筑法》等法律法规关于违规建筑的处罚对象为建设单位而非使用单位。截至本独立财务顾问报告签署日，海旅免税及其全资、控股子公司无自有房产，因此海旅免税不存在因租赁权属或程序瑕疵房产而受到相关行政处罚的风险。

标的资产向第三方承租用于生产经营的房屋建筑物因权属或程序瑕疵导致无法使用的风险较小。

公司上述部分房屋租赁正在办理租赁备案，根据《中华人民共和国民法典》第七百零六条的规定，当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力，上述租赁合同合法有效。

公司租赁已取得权属证书的房产的行为合法有效，公司可以合法使用该等租赁房产。公司租赁的上述房屋建筑中部分尚未取得房屋不动产权证，具体情况如下：

#### ①第 3、4 项承租房屋建筑物

海旅免税的主要生产经营场所为海南省三亚市迎宾路 303 号居然之家生活广场，截至本独立财务顾问报告签署日，居然之家生活广场已取得土地不动产权证、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证，**已完成外立面及地下一层局部功能调整等设计变更手续的办理。**

2022 年 7 月 14 日，三亚市自然资源和规划局出具《关于三亚居然之家购物中心项目情况的复函》（三自然资产[2022]66 号），居然之家生活广场的土地权利人正在按程序办理项目外立面及地下一层局部功能调整等设计变更手续，通过规划核实和竣工验收后方可申请办理房屋所有权的登记手续。同日，三亚市自然资源和规划局出具《关于“居然之家生活广场”项目（一期）局部设计变更补办规划手续的工程审批意见》（三自然资规审[2022]100 号），原则同意补办“居然之家生活广场”项目（一期）设计变更手续。

根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（2020 修正）第二条规定，“出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，与承租人订立的租赁合同无

效。但在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证或者经主管部门批准建设的，人民法院应当认定有效。”上述租赁房屋已经取得建设工程规划证，其权属瑕疵不影响租赁合同的效力。

## ②第9项承租房屋建筑物

截至本独立财务顾问报告签署日，第9项承租房屋建筑物出租方未能提供产权证明文件或相关建设许可。

海旅免税与上述房屋建筑物出租方不存在合同纠纷，截至本独立财务顾问报告签署日，上述租赁房屋建筑物均可正常使用。

综上所述，海旅免税租赁的房屋建筑物不存在因权属或程序瑕疵受到相关行政处罚的风险，导致无法使用的风险较小。

(2) 标的资产租赁的权属或程序瑕疵房屋建筑物不会对标的资产生产经营产生重大不利影响及相关应对措施

①标的资产租赁的权属或程序瑕疵房屋建筑物不会对标的资产生产经营产生重大不利影响

海旅免税租赁的权属或程序瑕疵房屋建筑物不存在无法使用的风险，不会对标的资产生产经营产生重大不利影响，具体如下：

### A、第3、4项承租房屋建筑物

海旅免税的主要生产经营场所为海南省三亚市迎宾路303号居然之家生活广场，居然之家生活广场已经取得建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证，不影响相关租赁合同的效力。

海旅免税与三亚居然之家购物中心有限公司签订《商铺租赁合同》中约定租赁期限为20年，租期较长。且2022年7月14日，三亚市自然资源和规划局出具《关于三亚居然之家购物中心项目情况的复函》（三自然资产[2022]66号）：“未有证据表明该房屋存在被拆除或被处罚的风险”。

此外，海旅免税城与三亚居然之家购物中心有限公司签署的《商铺租赁合同》约定，“第十四章 甲方违约责任 ...14.2 甲方因违法而受到有关部门或司法机构处罚，且影响乙方正常经营的。14.3 甲方因建筑问题受到有关政府部门处罚，导致乙方无法正常经营的。...14.5 甲方擅自单方面解除合同收回租赁场地。...14.13

出现以上情形的，甲方须双倍退还乙方已缴纳的履约保证金，并赔偿乙方所有损失。乙方有权提出解除合同。”根据上述约定，如因租赁物业权利瑕疵或提前解除合同影响标的公司正常经营，出租方将赔偿由此给标的公司造成的所有损失。

#### B、第9项承租房屋建筑物

该存在权属瑕疵的租赁物业并非海旅免税的主要经营场所，可替代性较强；该租赁物业周边地区房屋租赁市场活跃，如无法继续租赁，海旅免税可在较短时间内找到符合条件的替代场所；该租赁物业的面积较小，租金金额较少，更换其他替代物业不会对海旅免税的持续经营造成重大不利影响。

综上所述，海旅免税租赁的权属或程序瑕疵房屋不会对标的资产生产经营产生重大不利影响。

#### ②应对措施

##### A、督促出租方办理房产证

截至本独立财务顾问报告签署日，居然之家生活广场已取得土地不动产权证、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证，由于外立面及地下一层局部功能调整等设计变更，目前正在办理设计变更手续。居然之家生活广场通过规划核实和竣工验收后方可申请办理房屋所有权的登记手续。海旅免税将督促出租方尽快通过设计变更和竣工验收，尽快取得房产证并办理租赁备案。

##### B、积极关注周边可替代房产

第9项租赁物业周边地区房屋租赁市场活跃，如无法继续租赁，海旅免税可在较短时间内找到符合条件的替代场所，海旅免税将积极关注周边可替代房产。

##### C、交易对方出具兜底承诺函

为避免因前述租赁物业瑕疵给公司造成损失，海旅免税控股股东海南旅投已就该事宜出具《关于标的公司租赁物业权属情况的承诺函》，承诺如下：“如标的公司或其子公司因其在本次收购完成前的租赁物业权属、未办理备案手续等瑕疵而致使标的公司或其子公司无法继续使用该等物业需要另寻租赁场所及/或受到任何政府部门的相关行政处罚或要求整改而遭致任何经济损失的，本公司将对标的公司及其子公司实际遭受的经济损失进行全额现金补偿，确保标的公司及其子公司不会因此遭受任何经济损失。”

### （3）向三亚上品华庭地产有限公司租赁房产的具体情况

#### ①向三亚上品华庭地产有限公司租赁房产的最新进展情况

海旅免税向三亚上品华庭地产有限公司租赁房产于2022年12月交付。

2022年9月，海旅免税对三亚海旅免税—奥莱生活广场项目设计、施工总承包项目进行公开招标；2022年12月，海旅免税与中标方苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司（以下简称“金螳螂”）签署《建设项目工程总承包合同》，金螳螂已进场施工，预计2023年9月完工。

#### ②租赁合同的主要内容

2020年8月，海南旅投与三亚上品华庭地产有限公司签署《三亚华庭香郡商业综合体租赁合同》。

2023年4月，海旅免税、海旅免税城与三亚上品华庭地产有限公司签署《三亚华庭香郡商业综合体租赁合同》补充协议（一）。

租赁合同的主要内容如下：

项目	主要内容
第一条 房屋位置、面积及用途	位置：海南省三亚市荔枝沟路与腊尾路交叉口华庭香郡 A、B#商业综合体 面积：租赁规模为1栋，包含地上一至五层，建筑面积为59,629.45平方米；地下一、二层车库，建筑面积为33,123.38平方米 用途：商业运营
第二条 租赁期限	租赁期限为15年2个月25天 本合同约定的租赁期限届满后，承租方在同等条件下享有优先承租权。
第三条 租金	免租期结束后，开始收取的租金按年度（12个月）计算，双方约定的租金标准为：第一租赁年度2,500万元；第二至三租赁年度，租金3,000万元；第四至六租赁年度，租金3,800万元；第七至九租赁年度，租金3,990万元；第十至十二租赁年度，租金4,189.50万元；第十三至十五租赁年度，租金4,398.98万元。
第四条 房产交付	房屋交付日期为2022年12月1日且确认已完成交付

2021年6月，海旅免税、海南旅投与三亚上品华庭地产有限公司签署《合同主体变更协议》，约定海旅免税享有海南旅投在租赁合同中的全部权利并承担全部义务。同月，海旅免税向三亚上品华庭地产有限公司支付保证金1,000万元。

2023年4月，海旅免税、海旅免税城与上品华庭签署《<三亚华庭香郡商业综合体租赁合同>补充协议(一)》，约定海旅免税城享有海旅免税在租赁合同中的全部权利并承担全部义务。

### ③该房产已纳入本次交易评估范围

截至评估基准日，华庭项目已签署租赁合同，出租方已交付房屋建筑物，海旅免税已完成公司内部立项，且支付保证金1,000万元；目前，华庭项目已经开展招商工作和装修工作，截至本独立财务顾问报告签署日，华庭项目的装修进度约90%，已完成招商约90%。华庭项目总体规划及投入运营时间明确，预测期华庭项目投入运营的确定性较高，因此将华庭项目纳入评估范围具有合理性，该项房产已纳入本次交易评估范围，租金已计入现金流预测，租金对现金流的影响情况如下：

单位：万元

项目	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后
现金流出	2,752.29	2,752.29	2,813.46	3,486.24	3,486.24	3,486.24

## 2、土地使用权

截至本独立财务顾问报告签署日，海旅免税及其全资子公司、控股子公司无自有及租赁的土地使用权。

## 3、专利

截至本独立财务顾问报告签署日，海旅免税及其全资、控股子公司无专利或专利申请。

## 4、商标

截至本独立财务顾问报告签署日，海旅免税及其全资、控股子公司拥有的商标情况如下：

序号	权利人	商标	类别	注册号	有效期限	取得方式
1	海旅黑虎		35	45420162	2021-01-28 至 2031-01-27	受让取得

2	海旅黑虎	海旅黑虎	35	66565511	202-03-07 至 2033-03-06	原始取得
3	海旅免税	HTDF	35	48357850	2021-04-07 至 2031-04-06	受让取得
4	海旅免税	HDF	35	48376467	2021-06-07 至 2031-06-06	受让取得
5	海旅免税	HDF	35	48376467	2021-06-07 至 2031-06-06	受让取得

注：2022年7月，海南旅投与海旅免税签订《商标转让协议》，协议约定海南旅投将其拥有的3项商标转让给海旅免税，2023年7月，3、4、5三项商标完成转让注册。

## 5、软件著作权

截至本独立财务顾问报告签署日，海旅免税及其全资、控股子公司拥有17项软件著作权，具体情况如下：

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	海旅免税	离岛免税-线上小程序销售平台	2022SR1513599	2020-08-09	2022-11-16	受让取得	全部权利
5	海旅免税	离岛免税-自助扫码购平台	2022SR1513602	2020-06-11	2022-11-16	受让取得	全部权利
6	海旅免税	离岛免税-智能运营管理平台	2022SR1513597	2020-05-26	2022-11-16	受让取得	全部权利
7	海旅免税	离岛免税-线上H5销售平台	2022SR1513595	2020-05-15	2022-11-16	受让取得	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	海旅免税	离岛免税-线上 APP 销售平台（IOS 版）	2022SR1513601	2020-10-21	2022-11-16	受让取得	全部权利
15	海旅免税	离岛免税-线上 APP 销售平台（安卓版）	2022SR1513598	2020-10-25	2022-11-16	受让取得	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
17	海旅免税	海旅免税会员购-线上 APP 销售平台（简称：海旅免税会员购）	2022SR0846391	2022-04-01	2022-06-24	原始取得	全部权利

海旅免税及其全资、控股子公司已合法取得《计算机软件著作权登记证书》，该软件著作权不存在质押、司法冻结的情形。

## 6、域名

截至本独立财务顾问报告签署日，海旅免税及其全资、控股子公司拥有的域名如下：

序号	域名	域名持有人	注册日期	到期日期
1	hltmsp.com	海旅免税	2020-09-11	2027-09-11
2	hnlts365.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	2023-10-11

## （二）主要负债情况

截至报告期末，海旅免税负债合计 **227,753.33** 万元，主要负债情况如下所示：

单位：万元

项目	账面金额	占比
<b>流动负债：</b>		
短期借款	<b>30,560.41</b>	<b>13.42%</b>



应付账款	44,538.01	19.56%
合同负债	6,190.09	2.72%
应付职工薪酬	1,849.21	0.81%
应交税费	8,243.84	3.62%
其他应付款	5,267.61	2.31%
一年内到期的非流动负债	5,800.62	2.55%
其他流动负债	4.51	0.00%
<b>流动负债合计</b>	<b>102,454.29</b>	<b>44.98%</b>
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	65,000.00	28.54%
租赁负债	60,176.03	26.42%
预计负债	116.77	0.05%
递延所得税负债	6.24	0.00%
<b>非流动负债合计</b>	<b>125,299.04</b>	<b>55.02%</b>
<b>负债合计</b>	<b>227,753.33</b>	<b>100.00%</b>

截至本独立财务顾问报告签署日，海旅免税不存在或有负债的情形。

### （三）标的资产抵押、质押及对外担保情况

截至本独立财务顾问报告签署日，海旅免税不存在抵押、质押及对外担保情况的情形，亦不存在非经营性资金占用的情况。

### （四）标的资产合法合规情况

截至本独立财务顾问报告签署日，海旅免税不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者违法违规被中国证监会立案调查的情形，不存在受到重大行政处罚或者刑事处罚的情形。

## 五、财务指标

### （一）主要财务数据及指标

海旅免税报告期经审计的主要财务数据及指标如下表所示：

单位：万元

资产负债表数据	2023年5月31日	2022年12月31日	2021年12月31日
---------	------------	-------------	-------------

流动资产合计	199,621.29	208,002.09	214,876.09
非流动资产合计	89,686.00	90,590.53	51,831.11
<b>资产总计</b>	<b>289,307.29</b>	298,592.62	<b>266,707.20</b>
流动负债合计	102,454.29	163,275.64	208,003.44
非流动负债合计	125,299.04	84,275.62	27,422.45
<b>负债合计</b>	<b>227,753.33</b>	247,551.26	<b>235,425.89</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>61,553.96</b>	51,041.36	<b>31,281.31</b>
<b>利润表数据</b>	<b>2023年1-5月</b>	<b>2022年度</b>	<b>2021年度</b>
营业收入	207,601.25	339,795.81	244,258.87
营业利润	12,587.40	6,011.02	-4,924.93
利润总额	12,498.81	6,009.79	-5,068.06
净利润	10,511.88	5,079.18	-5,558.15
归属于母公司所有者的净利润	10,809.89	5,610.01	-2,446.89
<b>现金流量表数据</b>	<b>2023年1-5月</b>	<b>2022年度</b>	<b>2021年度</b>
经营活动产生的现金流量净额	31,262.73	-1,651.47	-99,244.47
投资活动产生的现金流量净额	-531.49	-86.96	-4,258.51
筹资活动产生的现金流量净额	-36,627.44	-3,725.41	88,311.26
现金及现金等价物净增加额	-5,892.75	-5,464.09	-15,195.49
<b>主要财务指标</b>	<b>2023年5月31日/ 2023年1-5月</b>	<b>2022年12月31日/ 2022年度</b>	<b>2021年12月31日/ 2021年度</b>
流动比率（倍）	1.95	1.27	1.03
速动比率（倍）	0.14	0.16	0.18
资产负债率	78.72%	82.91%	88.27%
利息保障倍数（倍）	12.94	2.70	-0.49
应收账款周转率（次/年）	202.78	64.06	65.33
存货周转率（次/年）	2.28	1.64	1.89
总资产周转率（次/年）	1.69	1.20	1.19
毛利率	19.17%	16.23%	17.75%
净利率	5.06%	1.49%	-2.28%

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货-预付款项-一年内到期的非流动资产-其他流动资产）/流动负债

资产负债率=（负债总额/资产总额）×100%

利息保障倍数=（净利润+所得税费用+利息支出）/（利息支出-利息收入）

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额，2023年1-5月作年化处理

存货周转率=营业成本/存货平均余额，2023年1-5月作年化处理

总资产周转率=营业收入/总资产平均余额，2023年1-5月作年化处理

毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入×100%

净利率=净利润/营业收入×100%

## （二）非经常性损益

报告期内，海旅免税非经常性损益明细及对净利润的影响情况如下表所示：

单位：万元

项目	2023年1-5月	2022年度	2021年度
非流动资产处置损益	-2.00	-4.04	0.03
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	227.50	597.53	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-86.77	-	-138.86
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	0.17	-1.23	-4.29
<b>非经常性损益总额</b>	<b>138.91</b>	<b>592.26</b>	<b>-143.13</b>
减：非经常性损益的所得税影响数	33.86	88.84	-0.01
少数股东权益影响额	-64.21	68.35	-97.32
<b>非经常性损益净额</b>	<b>169.27</b>	<b>435.07</b>	<b>-45.80</b>
归属于母公司所有者的净利润	10,809.89	5,610.01	-2,446.89
非经常性损益占同期归属于母公司所有者净利润比例	1.57%	7.76%	1.87%
<b>扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润</b>	<b>10,640.62</b>	<b>5,174.94</b>	<b>-2,401.09</b>

报告期内，海旅免税的非经常性损益净额分别为-45.80万元、435.07万元和**169.27万元**，主要为政府补助、诉讼计提的预计负债及海旅黑虎合作项目提前终止支付的装修补偿支出，扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润分别为-2,401.09万元、5,174.94万元和**10,640.62万元**。

报告期内，海旅免税非经常性损益占归属于母公司所有者的净利润比例分别为1.87%、7.76%和**1.57%**，占比较低，不会对海旅免税持续盈利能力造成重大影响。

## 六、交易标的为企业股权时的相关说明

### （一）出资合规性与合法存续性情况

本次重组拟购买资产为海旅免税 100% 股权。海旅免税系依法设立并有效存续的有限责任公司，海南旅投持有股权权属清晰。本次重组拟购买资产不存在资产抵押、质押、留置、担保等影响权利转移的情况。截至本独立财务顾问报告签署日，海旅免税不存在出资瑕疵或者影响其合法存续的情况。海旅免税产权清晰，不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形。

海旅免税关于实缴出资安排符合海旅免税公司章程关于出资期限的约定。海旅免税公司章程中关于注册资本和出资时间的约定如下：“

第八条 公司的注册资本为登记机关登记的股东认缴的出资额。公司的注册资本为人民币50,000万元。

...

第十一条 股东名称、住所及出资方式如下：

股东名称：海南省旅游投资发展有限公司。

股东住所：海南省海口市美兰区国兴大道5号海南大厦42层。

出资方式：货币出资。

出资期限：2040年12月31日。”

2022年12月，海南旅投根据海旅免税生产经营需要向海旅免税实缴注册资本14,265.00万元，截至2022年12月31日，海旅免税的实缴注册资本为50,000.00万元，海南旅投已完成对海旅免税注册资本实缴工作。

本次交易作价的评估基准日为2022年12月31日，标的资产的注册资本已足额缴纳。交易双方已签署《发行股份及支付现金购买资产补充协议（二）》，确认海南旅投已完成目标公司注册资本实缴，上市公司不存在后续缴纳义务。

## （二）本次交易拟购买资产为控股权

本次重组拟购买资产为海旅免税 100% 股权，本次重组完成后，海旅免税将成为上市公司的全资子公司，符合《重组管理办法》等相关规定要求。

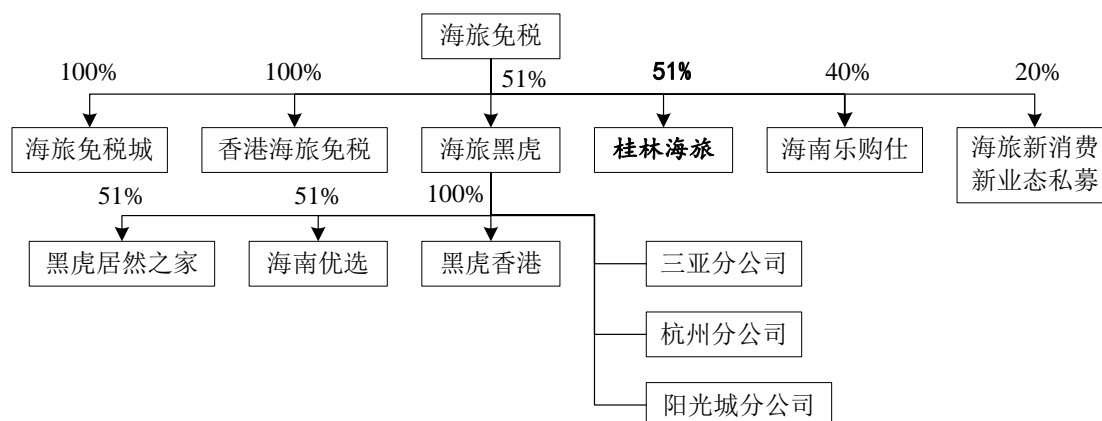
## （三）本次交易已取得全体股东的同意并符合公司章程规定的股权转让前置条件

海南旅投持有海旅免税 100% 股权，本次交易已取得海南旅投同意且符合公司章程规定的股权转让前置条件。

## 七、下属公司情况

### （一）下属公司基本情况

截至本独立财务顾问报告签署日，海旅免税下属参控股公司如下图所示：



截至本独立财务顾问报告签署日，海旅免税下属企业基本情况及主营业务如下：

序号	企业名称	注册资本 (万元)	股权结构	成立时间	主营业务
1	海旅免税城	10,000.00	海旅免税持股 100%	2020-09-01	免税、有税商品销售
2	香港海旅免税	3,000 万港币	海旅免税持股 100%	2021-04-15	跨境采购
3	海旅黑虎	5,000.00	海旅免税持股 51% 丽尚国潮（浙江）控股有限公司持股 39%	2019-04-19	一般贸易及跨境业务

			京东（海南）国际贸易有限公司持股 10%		
4	海南乐购仕	1,000.00	海旅免税持股 40% 乐弘益（上海）企业管理有限公司持股 30% 华扬联众数字技术股份有限公司持股 30%	2021-07-30	经营日本进口完税商品
5	海旅新消费新业态私募	10,000.00	中联投（上海）资产管理有限公司持股 50% 海南旅投持股 29% 海旅免税持股 20% 海南旅投股权投资基金管理有限公司持股 1%	2021-11-12	股权投资、投资管理、资产管理等
6	桂林海旅	1,500.00	海旅免税持股 51% 桂林人和投资有限公司持股 49%	2023-06-21	有税商品销售

## 1、海旅黑虎

### （1）股权结构

海旅黑虎股权结构如下：

单位：万元

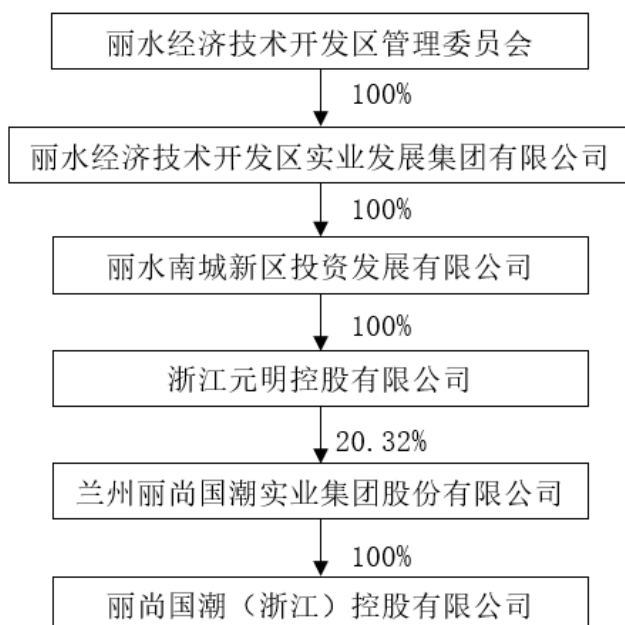
股东姓名	出资额	持股比例	出资方式
海旅免税	2,550	51%	货币出资
丽尚国潮（浙江）控股有限公司	1,950	39%	货币出资
京东（海南）国际贸易有限公司	500	10%	货币出资
合计	5,000	100%	-

海旅免税持有海旅黑虎51%股份，系海旅黑虎的控股股东。

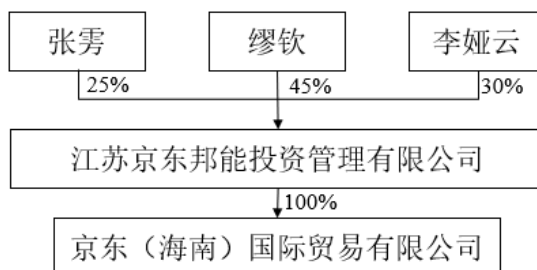
### （2）股东间关系

海旅黑虎控股股东海旅免税为海南省国资委实际控制企业。丽尚国潮（浙江）控股有限公司控股股东为兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司，系上海证券交易所主板上市公司，其证券简称为丽尚国潮，证券代码为600738.SH，上市公司实际控制人为丽水经济技术开发区管理委员会。京东（海南）国际贸易有限公司为京东集团旗下关联公司。上述公司股权结构如下：

## ①丽尚国潮（浙江）控股有限公司



## ②京东（海南）国际贸易有限公司



综上，海旅黑虎股东之间无关联关系。

## (3) 董事会和管理层人员任选

根据《海南旅投黑虎科技有限公司章程》（以下简称“《海旅黑虎章程》”），董事会和管理层人员任选及提名情况如下：

股东姓名	提名人
董事	公司设董事会，由5名董事组成，其中海旅免税委派3名董事、丽尚国潮（浙江）控股有限公司委派1名董事、京东（海南）国际贸易有限公司委派1名董事
监事	公司设监事会，由3名监事组成，海旅免税推荐2名监事会成员，并设立1名职工监事
高级管理人员	公司设总经理一名，总理由丽尚国潮（浙江）控股有限公

司提名并由董事会聘任；公司设财务总监一名，由海旅免税提名并由董事会聘任；其余人员进行市场化招聘。总经理对董事会负责。
--

根据上述条款，海旅免税可以委派海旅黑虎一半以上董事，控制海旅黑虎董事会过半数席位，同时可以通过委派财务负责人对海旅黑虎的日常经营及财务状况进行有效管控。

#### （4）日常决策机制、公司章程约定及重大事项是否存在一票否决制

海旅黑虎日常经营决策依据《海旅黑虎章程》的相关约定执行，股东会为公司权力机构，董事会为公司决策机构，总理由董事会聘任并对董事会负责。

##### ①海旅黑虎股东会职权及决策机制

根据《海旅黑虎章程》规定，股东会为公司的权力机构，其具体情况如下：

“第八条 股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：（一）决定公司的经营方针和投资计划；（二）委派和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（三）审议批准董事会的报告；（四）审议批准监事会的报告；（五）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（六）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；（七）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（八）对发行公司债券作出决议；（九）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（十）审议批准对外出借资金和进行任何形式的抵押、担保和权利质押；（十一）修改公司章程。

.....

第十二条 股东会会议作出修改公司章程、增加或者减少注册资本的决议，以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式的决议以及法律或本章程规定需经代表三分之二以上表决权的股东通过的决议，必须经代表三分之二以上表决权的股东通过。其他事项必须经过二分之一以上表决权的股东通过。”

根据《海旅黑虎章程》，修改公司章程、增加或者减少注册资本的决议，以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式的决议以及法律或章程规定需经代表三分之二以上表决权的股东通过的决议，必须经代表三分之二以上表决权的股东



通过。其他事项必须经过二分之一以上表决权的股东通过。因此，海旅免税持有海旅黑虎51%的股份，能够对股东会进行控制。

### ②海旅黑虎董事会职权及决策机制

根据《海旅黑虎章程》规定，公司董事会为公司的决策机构，其具体情况如下：

“第十八条 董事会是公司的决策机构，行使下列职权：（一）负责召集股东会，并向股东会议报告工作；（二）执行股东会的决议；（三）决定公司的经营计划、项目投资方案和融资方案；（四）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（五）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（六）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；（七）制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；（八）决定公司内部管理机构的设置；（九）制定公司的基本管理制度；（十）审批单笔300万元人民币以上（含300万元人民币）及累计超过1000万元人民币以上（含1000万元人民币）的关联交易；（十一）法律法规或公司章程规定的其他职权。

.....

第二十条 董事会决议的表决，实行一人一票，董事会对于重大事项即利益分配方案、弥补亏损方案、增资、减资、发行公司债券、公司合并、解散事项应经三分之二以上董事同意通过，其它董事会决议当由半数以上的董事同意通过。”

根据公司章程，重大事项即利益分配方案、弥补亏损方案、增资、减资、发行公司债券、公司合并、解散事项应经三分之二以上董事同意通过，其它董事会决议当由半数以上的董事同意通过。因此，海旅免税控制海旅黑虎董事会过半数席位，对董事会日常决策具有控制权。

### ③经理层职权

根据《海旅黑虎章程》规定，公司董事会为公司的决策机构，其具体情况如下：

“第二十七条 公司设总经理一名，总理由丽尚国潮（浙江）控股有限公司

提名并由董事会聘任；公司设财务总监一名，财务总监由海南旅投免税品有限公司提名并由董事会聘任；其余人员进行市场化招聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：（一）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；（二）组织实施公司年度经营计划和投资方案；（三）拟订公司内部管理机构设置方案；（四）拟订公司的基本管理制度；（五）制定公司的具体规章；（六）决定聘任或者解聘除应由本章程约定或董事会决定聘任或解聘以外的负责管理人员；（七）董事会授予的其他职权；（八）总经理列席董事会会议。”

根据《海旅黑虎章程》、海旅免税的说明及海旅黑虎三会重大事项的表决等重大决策文件及相关协议，海旅黑虎的重大事项按照董事会、股东大会规则审议，不存在一票否决的机制。

综上所述，海旅免税持有海旅黑虎 51%的股权，为海旅黑虎控股股东，其他股东之间不存在关联关系，因此海旅免税能够对股东会日常决策形成控制；海旅免税有权委派董事会过半数董事席位，能够对董事会日常决策形成控制；海旅免税的重大事项不存在一票否决的机制；海旅免税可以通过委派财务负责人对海旅黑虎的日常经营及财务状况进行有效管控。因此，海旅免税可以对海旅黑虎实施有效控制。

## 2、海旅新消费新业态私募

### （1）海旅新消费新业态私募备案情况

截至本独立财务顾问报告签署日，海旅新消费新业态私募已在基金业协会备案，具体情况如下：

项目	内容
基金名称	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）
基金编号	STE900
成立时间	2021-11-30
备案时间	2021-12-06
基金备案阶段	暂行办法实施后成立的基金
基金类型	股权投资基金
注册地	海南省海口市美兰区

币种	人民币现钞
基金管理人名称	海南旅投股权投资基金管理有限公司

## （2）海旅新消费新业态私募出资情况

根据《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）合伙协议》，合伙人及出资情况如下表所示：

单位：万元

合伙人名称	合伙人性质	认缴出资额	认缴出资比例	首期实缴出资额	实缴出资比例	出资方式
海南旅投股权投资基金管理有限公司	普通合伙人	100.00	1.00%	10.00	3.23%	货币
海南旅投	有限合伙人	2,900.00	29.00%	100.00	32.26%	货币
海旅免税	有限合伙人	2,000.00	20.00%	100.00	32.26%	货币
中联投（上海）资产管理有限公司	有限合伙人	5,000.00	50.00%	100.00	32.26%	货币
合计		10,000.00	100.00%	310.00	100.00%	货币

截至本独立财务顾问报告签署日，上述合伙人均已完成首期实缴出资，出资方式为货币出资。根据合伙协议，有限合伙认缴付首期出资之后，普通合伙人根据后续投资需要（项目通过投资决策委员会决策），向有限合伙人发出要求履行后续出资义务的缴款通知。自收到普通合伙人书面通知之日起10个工作日内，有限合伙人应当首先将其应缴付的出资依据缴款通知书所载明的金额和方式向基金募集结算资金专用账户缴付。截至本独立财务顾问报告签署日，海旅新消费新业态私募尚未开展实质性业务，普通合伙人未要求有限合伙人后续出资。

## （二）重要子公司情况

截至本独立财务顾问报告签署日，海旅免税下属企业中构成海旅免税最近一期经审计的资产总额、营业收入、净资产或净利润来源 20% 以上且有重大影响的为海旅免税城，其具体情况如下：

### 1、基本情况

公司名称	海旅免税城（三亚）迎宾有限公司
------	-----------------

公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	10,000 万元人民币
法定代表人	谢智勇
成立日期	2020-09-01
注册地址	海南省三亚市吉阳区迎宾路 303 号海旅免税城
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）

## 2、历史沿革及最近三年股权转让、增减资及资产评估情况

### （1）历史沿革

2020 年 9 月，海南省市场监督管理局核准了海旅免税城的设立申请，并核发了《营业执照》。

海旅免税城从设立到报告书签署日的股权结构如下：

单位：万元、%

序号	股东名称	实缴出资金额	出资比例	出资方式
1	海旅免税	10,000.00	100.00	货币
	合计	10,000.00	100.00	-

### （2）最近三年股权转让、增减资及资产评估情况

截至本独立财务顾问报告签署日，海旅免税城最近三年未进行股权转让、增减资以及与交易、增减资相关的评估或估值。

## 3、产权控制关系

截至本独立财务顾问报告签署日，海旅免税持有海旅免税城 100% 股权，为

海旅免税城的控股股东。

#### 4、主要资产权属、对外担保及主要负债情况

##### （1）主要资产权属情况

截至本独立财务顾问报告签署日，海旅免税城不存在土地使用权、房屋所有权等资产。海旅免税城经营的主要场所为三亚市吉阳区迎宾路 303 号居然之家生活广场，详见本独立财务顾问报告“第四节 交易标的情况”之“四、主要资产权属、对外担保及主要负债情况”之“（一）主要资产权属情况”。

##### （2）主要负债情况

截至报告期末，海旅免税城负债合计 **87,971.66** 万元，主要负债情况如下所示：

单位：万元

项目	账面金额	占比
应付账款	4,239.53	4.82%
合同负债	5,879.33	6.68%
应付职工薪酬	1,043.64	1.19%
应交税费	8,189.27	9.31%
其他应付款	3,301.13	3.75%
一年内到期的非流动负债	5,138.93	5.84%
其他流动负债	3.80	0.00%
<b>流动负债合计</b>	<b>27,795.63</b>	<b>31.60%</b>
租赁负债	60,176.03	68.40%
<b>非流动负债合计</b>	<b>60,176.03</b>	<b>68.40%</b>
<b>负债合计</b>	<b>87,971.66</b>	<b>100.00%</b>

##### （3）资产抵押、质押及对外担保情况

截至本独立财务顾问报告签署日，海旅免税城不存在抵押、质押及对外担保情况、或有负债的情形，不存在涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议。

#### 5、主要财务情况

报表期内，海旅免税城的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2023年5月31日/ 2023年1-5月	2022年12月31日/ 2022年度	2021年12月31日/ 2021年度
资产总计	119,875.82	74,304.58	68,916.95
负债合计	87,971.66	57,163.57	64,183.54
所有者权益合计	31,904.15	17,141.01	4,733.41
营业收入	205,614.53	334,178.90	213,804.00
营业利润	17,490.29	14,603.87	-129.01
利润总额	17,488.50	14,604.00	-128.94
净利润	14,763.14	12,407.60	-450.50
归属于母公司股东的净利润	14,763.14	12,407.60	-450.50

## 6、股权权属情况

截至本独立财务顾问报告签署日，海旅免税城主体资格合法、有效，不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

### （三）下属子公司业务分工情况

标的公司主营业务包括免税商品销售、有税商品销售、跨境电商商品销售、联营业务，其中免税商品销售、有税商品销售、跨境电商业务本质系商品购销活动，业务开展过程主要涉及采购环节及商品销售环节；联营业务中的货物由供应商自主管理，且供应商派驻人员共同进行店铺运营，并承担派驻期间相关人员支出。海旅免税母公司及各子公司主营业务以及主要分工情况如下表所示：

主体	主营业务	主要业务分工
海旅免税（母公司）	免税、有税商品销售	1、对日常经营活动进行管理；2、同供应商进行谈判，签订采购合同，采购各类商品；3、将采购商品转销至海旅免税城等子公司或直接对外销售
海旅免税城	免税、有税商品销售	线上及线下的商品销售工作
香港海旅免税	跨境采购	境外采购平台
海旅黑虎	跨境电商业务	1、跨境电商业务商品的采购及销售工作；2、开展寄售业务等
海南优选	跨境电商业务	线下开展跨境电商业务，但受跨境电商政策调整影响，目前已无实际经营
黑虎居然之家	日用品免税业务	开展日用消费免税品经营业务，由于相关政策尚未出台，目前暂无实际经营

主体	主营业务	主要业务分工
黑虎香港	跨境直播及新零售业务	在直播平台设立跨境店铺，从事跨境直播业务
桂林海旅	有税商品销售	目前尚未正式运营，定位于购物、餐饮娱乐为一体的零售综合体

注 1：香港海旅免税成立于 2021 年 4 月，报告期内收入金额分别为 0、665.77 万元、0，2022 年度发生过境外采购并将相关商品转售给海旅免税城的业务，2021 年度、2023 年 1-5 月香港海旅免税并未发生业务。

注 2：黑虎香港成立于 2021 年 8 月，报告期内黑虎香港收入金额分别为 0 万元、2.31 万元、0.23 万元，主要来源于阿里菜鸟平台共享菜园业务；黑虎香港在直播平台完成店铺注册后，实际运营由海旅黑虎开展，其直播业务不涉及与“网红”开展合作。

## 八、资产许可使用情况

### （一）交易标的许可他人使用自己所有的资产

截至本独立财务顾问报告签署日，海旅免税不存在许可他人使用自己所有资产的情况。

### （二）作为被许可方使用他人资产的情况

截至本独立财务顾问报告签署日，海旅免税存在被授权使用商标的情形，具体情况如下：

序号	权利人	商标	类别	注册号	有效期限	取得方式
1	海南旅投	海旅免	35	48372611	2021-04-07 至 2031-04-06	原始取得
2	海南旅投	旅免	35	49101045	2021-04-07 至 2031-04-06	原始取得
3	兰州民百（集团）股份有限公司 <sup>注 1</sup>	亚欧国际	35	12645952	2015-12-14 至 2025-12-13	原始取得

注 1：兰州民百（集团）股份有限公司于 2021 年 2 月更名为兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司。

2022 年 7 月，海南旅投与海旅免税签订《商标许可协议》，协议约定在注册商标存续有效期内，海南旅投授权海旅免税以独占许可方式无偿使用上述商标。

2022 年 8 月，兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司（以下简称“丽尚国潮”）与海旅黑虎签订《商标使用许可协议》，协议约定从 2022 年 8 月 11 日至 2025 年 8 月 10 日止，丽尚国潮授权海旅黑虎在许可区域内在开设线上店铺（包括但不

限于快手店铺、抖音店铺、拼多多店铺）中使用许可商标，授权费用为 5,000.00 元/年。

## 九、债权债务转移情况

本次交易完成后，海旅免税的股东将变更为海汽集团，海旅免税仍为独立存续的法人主体，其全部债权债务仍由其享有或承担。因此，本次交易不涉及债权债务的转移。

## 十、业务资质及涉及的立项、环保、行业准入、用地等相关报批情况

### （一）主要业务资质

海旅免税主要经营免税品零售业务。截至本独立财务顾问报告签署日，海旅免税已取得开展生产经营活动所需的资质证书，主要资质证书具体情况如下：

#### 1、免税业务资质

2011 年 12 月，财政部、商务部、海关总署和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》（财企[2011]429 号），其中第二条规定“国家对离岛免税店实行特许经营政策。离岛免税店按经营免税商品业务年销售收入的 4%，向国家上缴免税商品特许经营费。”

#### （1）海旅免税从事免税品经营资格批复

2020 年 8 月 12 日，海南省人民政府作出《海南省人民政府关于海南旅投免税品有限公司离岛免税品经营资质的批复》（琼府函[2020]109 号），同意海南旅投免税品有限公司享有海南离岛免税品经营资质，在海南省范围内经营离岛免税业务。

#### （2）下属免税店从事免税品业务的相关批准

截至本独立财务顾问报告签署日，海旅免税及其全资、控股子公司免税店开业经营所取得的批准文件如下：

免税店名称	经营主体	免税店公司名称	批准文件	批准时间	批准机关
-------	------	---------	------	------	------



海旅免税城	海南旅投免税品有限公司	海旅免税城(三亚)迎宾有限公司	《关于海南省新设离岛旅客免税购物商店有关问题的函》(财关税函[2020]28号)	2020-12-28	财政部、商务部、海关总署、税务总局
-------	-------------	-----------------	--	------------	-------------------

## 2、其他主要业务资质

序号	企业名称	证书名称	证书编号	发证机关	发证日期	有效期至
1	海旅免税	海关进出口货物收发货人备案回执	海关注册编码： 4601610013 检验检疫备案号： 4660100092	海口综合保税区	2020-09-17	长期
2	海旅免税	增值电信业务经营许可证	琼 B2-20210635	海南省通信管理局	2021-07-20	2026-07-20
3	海旅免税	食品经营许可证	JY1TE46511001963	海口市市场监督管理局综合保税区分局	2021-07-12	2026-07-08
4	海旅免税	水生野生动物经营利用许可证	(琼)水野经字(2020)262号	海南省农业农村厅	2022-07-19	2023-12-30
5	海旅免税城	海关进出口货物收发货人备案回执	海关注册编码： 460211005C 检验检疫备案号： 4651400148	三亚海关	2020-12-11	长期
6	海旅免税城	食品经营许可证	JY14602001999203	三亚市市场监督管理局	2020-10-30	2025-10-29
7	海旅免税城	第二类医疗器械经营备案凭证	琼三亚食药监械经营备 20210171 号	三亚市市场监督管理局	2021-09-28	/
8	海旅免税城	水生野生动物经营利用许可证	(琼)水野经字(2021)103号	海南省农业农村厅	2022-07-19	2024-05-31
9	海旅免税城	公共场所卫生许可证	(吉审)卫公证字[2021]第 0067 号	三亚市吉阳区行政审批服务局	2021-03-24	2025-03-23
10	海旅黑虎	海关进出口货物收发货人备案回执	海关注册编码： 460166018A 检验检疫备案号： 4660400002	海口综合保税区	2019-04-24	长期
11	海旅黑虎	增值电信业务经营许可证	琼 B2-20210097	海南省通信管理局	2021-02-03	2026-02-03
12	海旅黑虎	食品经营许可证	JY1TE46511000023	海口市市场监督管理局	2021-04-22	2026-01-06

				综合保税区分局		
13	海旅黑虎友谊阳光城分公司	食品经营许可证	JY14601062004073	海口市市场监督管理局龙华分局	2022-11-17	2026-02-02
14	海旅黑虎三亚分公司	食品经营许可证	JY14602002157933	三亚市市场监督管理局	2022-06-23	2027-06-22
15	海南优选	海关进出口货物收发货人备案回执	海关编码： 460166019G 检验检疫备案号： 4660200013	马村港海关	2019-10-16	长期
16	海南优选	增值电信业务经营许可证	琼 B2-20210684	海南省通信管理局	2021-08-03	2026-08-03
17	黑虎居然之家	海关进出口货物收发货人备案回执	海关编码： 46016601NU 检验检疫备案号： 4660400126	海口综合保税区园区	2021-02-19	长期

## （二）涉及的立项、环保、行业准入、用地等相关报批情况

本次重组交易标的为海旅免税 100% 股权，本次交易不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工等有关报批事项。

## 十一、标的公司会计政策及相关会计处理

### （一）收入的确认原则和计量方法

#### 1、收入确认原则

标的公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，标的公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是标的公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。

标的公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极

可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。

合同中存在重大融资成分的，标的公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，标的公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

满足下列条件之一时，标的公司属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

①客户在标的公司履约的同时即取得并消耗标的公司履约所带来的经济利益；

②客户能够控制标的公司履约过程中在建的商品；

③标的公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且标的公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，标的公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，标的公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，标的公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，标的公司会考虑下列迹象：

①标的公司就该商品或服务享有现时收款权利；

②标的公司已将该商品的实物转移给客户；

③标的公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；

④客户已接受该商品或服务。

标的公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。

标的公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。标的公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

## 2、具体会计政策

### （1）线上商品销售

买方在线上下单并支付款项，标的公司在接到平台推送销售信息后打包货物并通过邮寄方式将货物发出，在买方收到货物，物流企业反馈收货时，确认收入。

### （2）线下商品销售

#### ①有税商品销售

买方在线下门店选购商品后，凭据柜员开出的付款单据，在收银台支付货款，后至门店领取商品时，确认商品销售收入的实现。

#### ②免税商品销售

买方在线下门店选购商品后，凭据柜员开出的付款单据，在收银台支付货款，在机场、码头、火车站等海关批准的取货点取货后，确认商品销售收入的实现。

#### ③线下商品销售邮寄发货

买方在线下门店选购商品后，凭据柜员开出的付款单据，在收银台支付货款，标的公司将货物打包并通过邮寄方式将货物发出，在买方收到货物，物流企业反馈收货时，确认收入。

### （3）奖励积分

标的公司在销售商品的同时会授予顾客积分，顾客可以用积分进行消费抵现购买商品。该积分计划向顾客提供了一项重大权利，标的公司将其作为单项履约义务，按照提供商品和积分的单独售价的相对比例，将部分交易价格分摊至积分，并在客户取得积分兑换商品时或积分失效时确认收入。

### （4）主要责任人/代理人

对于标的公司的部分经营场所与供应商开展的寄售、代销联营模式，标的公

公司向客户转让特定商品前没有取得该商品的控制权。因此标的公司应认定为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他方的价款后的净额，或者按照既定的佣金比例等确定。

## （二）重大会计政策或会计估计与同行业或同类资产之间的差异及对利润的影响

经查阅同行业上市公司中国中免年度报告等资料，海旅免税的收入确认原则和计量方法等主要会计政策和会计估计与同行业上市公司不存在重大差异，对海旅免税利润无重大影响。

## （三）财务报表编制基础及合并财务报表范围

### 1、财务报表编制基础

海旅免税财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定进行编制。

### 2、合并财务报表范围及其变化

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指海旅免税拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。

报告期内，海旅免税的控股子公司及其变化情况如下：

序号	子公司名称	是否纳入合并报表范围		
		2023年1-5月	2022年度	2021年度
1	海旅免税城	是	是	是
2	海旅黑虎	是	是	是
3	香港海旅免税	是	是	是

## （四）重要会计政策或会计估计与上市公司的差异

海旅免税与上市公司的重要会计政策或会计估计不存在重大差异。

## （五）重要会计政策、会计估计的变更

报告期内，标的公司重要会计政策和主要会计估计未发生变更。

## （六）行业特殊的会计处理政策

报告期内，海旅免税不存在特殊的会计处理政策。

# 十二、其他事项

## （一）诉讼、仲裁事项

截至本独立财务顾问报告签署日，标的资产不存在司法强制执行情况，尚未了结的诉讼和仲裁等争议事项如下：

2021年8月2日，富思集团有限公司(FOSSILGROUP,Inc.)向海南自贸港知识产权法院提起诉讼，请求判令海旅黑虎、海南优选立即停止侵害注册商标专用权的行为，包括停止销售、储存侵权产品，并销毁尚未售出的侵权产品和印有侵权标识的包装材料；请求判令海旅黑虎、海南优选连带赔偿原告经济损失3,000,000元；请求判令海旅黑虎、海南优选承担本案的诉讼费用。截至本独立财务顾问报告签署日，上述案件已于2023年4月17日经海南自由贸易港知识产权法院开庭审理，尚未形成判决。

截至本独立财务顾问报告签署日，标的资产不存在司法强制执行情况，标的资产对上述案件确认了预计负债30万元，占标的资产净利润比例较小，海旅黑虎制定的《招标采购管理制度》对供应商审核条件进行了详细的约定，包括供应商公司资质和品牌资质等，并在实际经营中严格执行该制度。

根据海旅黑虎、海南优选的代理律师判断，上述诉讼案件存在败诉的可能性较小。如败诉，根据《中华人民共和国商标法》“第六十四条第二款 销售不知道是侵犯注册商标专用权的商品，能证明该商品是自己合法取得并说明提供者的，不承担赔偿责任。”；如无法证明海旅黑虎和海南优选阿玛尼腕表从正规渠道购买，需承担赔偿责任：赔偿原告经济损失300.00万元及销毁尚未售出的侵权产品和印有侵权标识的包装材料，即被扣押手表损失约137.03万元。海旅黑虎和海南优选向原告富思集团赔偿后可向上级供应商追偿,根据海旅黑虎、海南优选

与供应商签订的采购合同，如涉及欺诈或知识产权侵权，供应商应当全额赔偿损失。

截至本独立财务顾问报告签署日，海旅黑虎和海南优选分别冻结供应商的货款为50.00万元和96.13万。报告期内，海旅黑虎和海南优选已对海关封存的手表计提了全额跌价准备。

此外，海南旅投承诺，上述案件如败诉且标的公司被判决赔偿原告经济损失，海南旅投将对标的公司及其子公司实际遭受的经济损失按持股比例进行现金补偿。

综上，标的公司预计上述未结诉讼对公司财务和经营影响较小，不会对上市公司的生产经营和本次交易产生重大不利影响。

## （二）行政处罚事项

报告期内，海旅免税及其全资、控股子公司受到行政处罚的情况如下：

序号	被处罚主体	处罚机构	行政处罚原因	处罚结果	处罚日期
1	海旅黑虎	中华人民共和国马村港海关	货物涉及违规出区	科处罚款人民币1.2万元整	2021-12-06
2	海南优选		擅自处置海关尚未放行的进出境物品	警告	2021-07-02
3	海旅黑虎		不按规定接受海关对进出境货物进行查验	警告	2021-07-02

### 1、第一项处罚

根据《中华人民共和国马村港海关行政处罚决定书》（马港关简违字[2021]0004号），该行政处罚依据《中华人民共和国海关行政处罚实施条例》（以下简称“《海关处罚实施条例》”）第十五条第二款之规定作出。

《海关处罚实施条例》第十五条规定：“进出口货物的品名、税则号列、数量、规格、价格、贸易方式、原产地、启运地、运抵地、最终目的地或者其他应当申报的项目未申报或者申报不实的，分别依照下列规定予以处罚，有违法所得的，没收违法所得：…（二）影响海关监管秩序的，予以警告或者处1000元以上3万元以下罚款；…”

本项行政处罚中，海旅黑虎被处以 1.2 万元罚款，被所受处罚金额较小，属于《海关处罚实施条例》第十五条规定中惩罚力度较小的范围，违法情节较轻，不构成重大违法违规行为，且当事人已按时、足额缴纳上述罚款，该处罚未对海旅黑虎的业务开展及持续经营产生重大不利影响，不会对本次交易构成实质性法律障碍。

## 2、第二、三项处罚

根据《中华人民共和国马村港海关当场处罚决定书》（马港关简易字[2021]0005 号）和（马港关简易字[2021]0004 号），该等行政处罚依据《海关处罚实施条例》第二十二条第九项规定作出。

《海关处罚实施条例》第二十二条规定：“有下列行为之一的，予以警告，可以处 5 万元以下罚款，有违法所得的，没收违法所得：……（九）不按规定接受海关对进出境运输工具、货物、物品进行检查、查验的。”

本项行政处罚中，海南优选被处以警告，属于《海关处罚实施条例》第二十二条规定中惩罚力度较小的范围，违法情节较轻，不构成重大违法违规行为。

标的资产受到上述海关处罚主要为工作人员的疏忽导致，上述行政处罚发生后，标的资产积极配合调查、及时缴纳了罚款。标的资产建立了报关环节规范运作的相关管理制度，对海关关务、商品入库、商品出库及免税商品进口报关等进行详细规定并强化了内部执行流程控制及监督机制；加强了相关岗位员工的培训和相关知识学习，要求涉及报关申报业务的员工进一步了解和熟悉报关流程及相应的法律法规及规章制度。标的公司相关内控制度已被有效执行，截至本独立财务顾问报告签署日，标的资产未发生其他受到海关行政处罚的违规事项。

除上述处罚外，海旅免税及其全资、控股子公司自 2020 年 7 月以来不存在其他因违反相关法律法规而受到行政处罚的事项。

### （三）立案调查

2023 年 2 月 8 日，海南优选收到中华人民共和国椰城海关下发的椰关稽结(2023)202264110008 号《稽查结论》，载明：“海南优选自 2019 年 10 月 16 日至 2022 年 5 月 20 日期间，以保税电商方式向海关申报一线入区进口护肤品、化妆



品等货物。海南优选将上述进口货物运往三亚机场设立的免税店展示，在展示期间以跨境电商方式销售。”海南优选因上述事项违规被海关部门立案调查，截至本独立财务顾问报告签署日，上述案件已移交海口海关缉私局洋浦辑私分局审查，尚未收到相关部门的处罚决定。

#### **（四）本次交易完成后，上市公司及标的资产进一步健全内控制度、保证合法合规运营的具体措施**

1、本次交易完成后，上市公司进一步健全内控制度、保证合法合规运营的具体措施

海汽集团已制定《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》《对外担保决策管理规定》《关联交易决策管理规定》《内部审计管理规定》《子公司管理规定》等公司治理制度，按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等法律、法规的规定，设置了股东大会、董事会、监事会、管理层等组织机构，组织机构健全。股东大会、董事会、监事会和管理层之间能做到权责分明、相互制约，海汽集团可以按照内部管理制度有效运作，形成良好的内部控制环境。本次交易完成后，海汽集团将进一步加强内部控制工作力度，充分发挥相关部门审计、监督和管理等职能，强化风险管控，持续督促内部控制有效执行，保证合法、合规运营。

同时，本次交易完成后，海汽集团将对海旅免税进行系统性的协同整合工作，确保海旅免税公司治理规范。海汽集团将督促海旅免税完善内部控制制度，并监督各项制度有效执行，强化对海旅免税经营、财务运作、对外投资、资产处置等重大事项的风险控制；充分行使股东权利，把握海旅免税战略发展方向，提高海旅免税整体决策效率与水平；海汽集团将与海旅免税管理层建立定期沟通机制，增加双方的沟通交流，加强海汽集团对海旅免税日常经营的知情权，降低因信息不对称造成的管理风险；海汽集团将继续保持海旅免税经营管理团队的稳定，保持海旅免税经营管理的相对的独立与连贯性，确保海旅免税稳定发展。

2、本次交易完成后，海旅免税进一步健全内控制度、保证合法合规运营的具体措施

本次交易完成后，海旅免税成为海汽集团全资子公司，海旅免税将进一步健全内控制度、保证合法合规运营，具体措施如下：

（1）海旅免税将按照《公司法》《公司章程》及相关法律法规的规定，并结合自身业务特点，进一步完善与业务全流程相匹配的管理制度，确保内部控制制度贯穿经营管理活动的各层面和各环节。同时，本次交易完成后，海旅免税在对外担保、关联交易、对外投资等重大事项的审批权限上纳入上市公司统一管理。

（2）海旅免税将加强内控制度执行，保证执行结果达到内部控制的预期目标，不断健全风险管理的监督和检查机制。此外，海旅免税将内控制度执行情况及合法合规经营列入管理层岗位考核指标，促使管理层加强对内控制度的执行情况及合法合规经营监督管理，最终达到加强内部控制的目的。

（3）海旅免税将配合海汽集团内部审计对海旅免税内控制度执行情况的监督检查，对于内部审计部门就未按照公司制度执行的情况提出的整改意见积极落实整改。

（4）海旅免税将进一步加强人员培训，提高合规意识和技能。通过加强管理层、员工业务及制度培训，告知员工公司最新的管理制度及业务流程。通过加强对员工宣传教育，督促其遵守相关法律法规及公司规章制度，熟悉各项工作的流程，规范操作。

综上，上市公司、标的资产已制定本次交易完成后进一步健全内控制度、保证合法合规运营的具体措施。

## 第五节 标的公司业务与技术

### 一、主营业务发展概况

海旅免税主要经营免税品零售业务。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 2023 年 6 月，吸引 1,033 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、返岛提货、“担保即提”和“即购即提”。

### 二、行业监管部门、主要法律法规及政策

根据中国证监会《上市公司行业分类指引》的规定，海旅免税属于批发和零售业（F）中的零售业（分类代码：F52）；按照《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），海旅免税所处行业为批发和零售业中的百货零售（分类代码 F5211）。

#### （一）行业主管部门及监管体制

公司所属零售行业，中国免税品经营主要监管机构包括财政部、商务部、文化和旅游部、海关总署、国家税务总局。国家财政部、商务部各级商务管理部门及国家税务总局负责制定行业发展规划和相应政策引导免税行业的规范发展，文化和旅游部负责统筹规划旅游零售产业，对旅游零售市场经营进行行业监管，国家海关总署主要负责监督免税品经营的进出口业务活动、监管进出境货物和物品的通关和征税等管理工作，承担口岸管理、海关稽查、保税监管、知识产权、海关保护等主要职责。

#### （二）行业主要法律、法规及产业政策

##### 1、主要法律、法规

序号	文件名称	颁布/修订时间
<b>基本法规</b>		
1	《中华人民共和国海关法》	2021年4月
2	《中华人民共和国海关对免税商店及免税品监管办法》	2018年5月
3	《中华人民共和国海关行政处罚实施条例》	2022年3月
4	《中华人民共和国消费者权益保护法》	2013年10月
5	《商业特许经营管理条例》	2007年2月
<b>海南离岛免税</b>		
6	《海南离岛旅客免税购物商店管理暂行办法》	2011年12月
7	《关于海南离岛旅客免税购物政策的公告》	2020年6月
8	《中华人民共和国海关对海南离岛旅客免税购物监管办法》	2020年7月
9	《关于增加海南离岛旅客免税购物提货方式的公告》	2021年2月
10	《海南自由贸易港免税商品溯源管理暂行办法》	2021年7月
11	《关于增加海南离岛免税购物“担保即提”和“即购即提”提货方式的公告》	2023年3月
<b>食品、香化销售有关规定</b>		
12	《中华人民共和国食品安全法》	2021年4月
13	《进出口食品安全管理办法》	2021年4月
14	《进出口化妆品检验检疫监督管理办法》	2018年11月
15	《化妆品标签管理办法》	2021年5月

## 2、主要产业政策

### ①海南离岛免税政策

2011年12月5日，财政部、商务部、海关总署和国家税务总局联合发布《海南离岛旅客免税购物商店管理暂行办法》。根据该办法，国家对离岛店实行特许经营政策，离岛店按经营免税商品业务年销售收入的4%向国家上缴免税商品特许经营费。离岛店的布局选址由海南省政府提出意见，送财政部会同海关总署、税务总局、商务部审核后，报国务院批准。

根据《中华人民共和国海关对海南离岛旅客免税购物监管办法》，离岛旅客每人每年免税购物额度、免税商品种类及每次购买数量限制等，按照财政部、海关总署、国家税务总局公告相关规定执行，而超出年度免税购物额度，按照有关

办法征收进口税。根据《关于海南离岛旅客免税购物政策的公告》（财政部、海关总署、税务总局公告 2020 年第 33 号），自 2020 年 7 月 1 日起，离岛旅客每年每人免税购物额度为 10 万元人民币，不限次数。

根据财政部、海关总署、国家税务总局于 2021 年 2 月 2 日联合发布的《关于增加海南离岛旅客免税购物提货方式的公告》，离岛旅客除在机场、火车站、码头指定区域提货外，还可选择邮寄送达方式提货。

根据海关总署、财政部、国家税务总局于 2023 年 3 月 18 日联合发布的《关于增加海南离岛免税购物“担保即提”和“即购即提”提货方式的公告》，为支持海南自由贸易港建设，进一步提升离岛旅客购物体验，增加“担保即提”和“即购即提”提货方式。

离岛免税主要政策演变如下表所示：

时间	政策名称	相关内容
2008 年 5 月 26 日	《海南国际旅游岛建设行动计划》	在机场口岸设立免税商店的基础上，加快建设市内免税商店。先在海口、三亚各建立一家市内免税商店；然后在琼海、万宁各建立一家市内免税商店
2011 年 4 月 20 日	《财政部关于开展海南离岛旅客免税购物政策试点的公告》	适用对象：年满 18 周岁的离岛不离境的国内外旅客；免税商品品种：18 种进口品；免税店：三亚、海口各一家；购物次数：非岛内居民旅客每人每年最多 2 次，岛内居民旅客每人每年最多 1 次；购物额度：5,000 元
2012 年 11 月 1 日	《财政部关于调整海南离岛旅客免税购物政策的公告》	适用对象：年满 16 周岁的离岛不离境的国内外旅客；免税商品品种：增加至 21 种；购物额度：8,000 元
2015 年 3 月 20 日	《财政部关于进一步调整海南离岛旅客免税购物政策的公告》	免税商品品种：增加至 38 种；放宽香水、化妆品、手表、服装服饰、小皮件等 10 种商品的单次购物数量限制
2016 年 2 月 1 日	《关于进一步调整海南离岛旅客免税购物政策的公告》	购物额度：16,000 元，对非岛内居民旅客取消购物次数限制；同意三亚海棠湾免税店和海口美兰机场免税店开设网上销售窗口
2018 年 12 月 1 日	《关于进一步调整海南离岛旅客免税购物政策的公告》	购物限额及次数：30,000 元，不限次；免税商品品种：增加部分家用医疗器械

时间	政策名称	相关内容
		械商品
2018年12月28日	《关于将乘轮船离岛旅客纳入海南离岛旅客免税购物政策适用对象范围的公告》	将轮船离岛旅客纳入离岛免税适用对象
2020年7月1日	《关于海南离岛旅客免税购物政策的公告》	离岛旅客每年每人免税购物额度为10万元人民币，不限次数
2023年3月18日	《关于增加海南离岛免税购物“担保即提”和“即购即提”提货方式的公告》	增加“担保即提”和“即购即提”提货方式

## ②海南离岛免税牌照发放政策

2011年国家实施海南离岛免税政策，并于2011年4月授予中国中免海南离岛免税牌照。2020年以来，海南离岛免税经营主体进一步增加。2020年7月海南省财政厅、商务厅、市场监管局发布公告称，将采用招标等市场化竞争方式选择并确定新增加的海南离岛免税购物经营主体。截至本独立财务顾问报告签署之日，共计7家经营主体取得海南离岛免税牌照，主要包括：中国中免、海南免税（被中国中免收购）、海旅免税、海控全球精品免税、中服免税、深圳免税、王府井。近年来，随着进入海南离岛免税市场的限制有所放宽，取得免税牌照的竞争对手或拟申请免税牌照的潜在竞争对手逐渐增加，标的公司的市场份额存在下降的风险。但短期内离岛免税牌照仍具有一定稀缺性。

截至本独立财务顾问报告签署日，海南离岛免税经营主体及其牌照取得时间如下所示：

经营主体	取得牌照时间
中国中免	2011年4月
海南免税	2011年11月
海旅免税	2020年8月
海控全球精品免税	2020年8月
深圳免税	2020年8月
中服免税	2020年8月
王府井	2022年10月 <sup>注</sup>

注：王府井2022年10月10日公告其获准在海南省万宁市经营离岛免税业务。

### ③海南旅游零售有关的宏观政策

2009年12月31日，国务院发布了《关于推进海南国际旅游岛建设发展的若干意见》，指出充分发挥海南的区位和资源优势，建设海南国际旅游岛，打造有国际竞争力的旅游胜地，是海南加快发展现代服务业，实现经济社会又好又快发展的重大举措，对全国调整优化经济结构和转变发展方式具有重要示范作用。为扎实推进海南国际旅游岛建设发展，国务院提出加快发展现代物流业和加大政策支持等意见，积极发展大型购物商场、专业商品市场、品牌折扣店和特色商业街区，建设和经营好免税店，完善旅游城镇和休闲度假区的商业配套设施，逐步将海南建设成为国际购物中心。

中共中央、国务院于2020年6月1日发布《海南自由贸易港建设总体方案》，以贸易投资自由化便利化为重点，以各类生产要素跨境自由有序安全便捷流动和现代产业体系为支撑，以特殊的税收制度安排、高效的社会治理体系和完备的法治体系为保障，在明确分工和机制措施、守住不发生系统性风险底线的前提下，构建海南自由贸易港政策制度体系。2025年前围绕贸易投资自由化便利化，在有效监管基础上，有序推进开放进程，适时启动全岛封关运作。2035年前进一步优化完善开放政策和相关制度安排，全面实现贸易、投资、跨境资金流动、人员进出及运输来往自由便利和数据安全有序流动，推进建设高水平自由贸易港。

由财政部、税务总局于2020年6月23日发布的《财政部、税务总局关于海南自由贸易港企业所得税优惠政策的通知》提出，对总机构设在海南自由贸易港的符合条件的企业，仅就其设在海南自由贸易港的总机构和分支机构的所得，适用15%税率；对总机构设在海南自由贸易港以外的企业，仅就其设在海南自由贸易港内的符合条件的分支机构的所得，适用15%税率。

由全国人大常委会于2021年6月10日发布并于2021年6月10日生效的《中华人民共和国海南自由贸易港法》提出，国家建立健全全岛封关运作的海南自由贸易港海关监管特殊区域制度，在依法有效监管基础上，建立自由进出、安全便利的货物贸易管理制度，优化服务贸易管理措施，实现贸易自由化便利化。全岛封关运作时，将增值税、消费税、车辆购置税、城市维护建设税及教育费附加等税费进行简并，在货物和服务零售环节征收销售税；全岛封关运作后，进一步简

化税制。全岛封关运作、简并税制前，对离岛旅客购买免税物品并提货离岛的，按照有关规定免征进口关税、进口环节增值税和消费税；全岛封关运作、简并税制后，物品在海南自由贸易港和内地之间进出的税收管理办法，由国务院有关部门会同海南省制定。

#### ④ “十三五”旅游业发展规划

2016年12月7日，国务院发布《“十三五”旅游业发展规划》，指出旅游业成为社会投资热点和综合性大产业，应完善旅游财税政策，在切实落实进出境游客行李物品监管的前提下，研究进一步增设口岸进境免税店，引导消费回流。

2016年12月29日，《海南省旅游业发展“十三五”规划》发布，该规划中提出了对海南省旅游发展建设的近中长期三个目标：至2020年，基本建成国际旅游岛；至2025年，建成世界一流的海岛休闲度假旅游胜地；至2030年，建成世界一流的国际旅游目的地。随着政策的逐步推进，海南旅游市场规模将会继续扩大，预计到2024年旅游人数将超过1.2亿人次，旅游总收入超过1,700亿元。

#### ⑤ 跨境电商相关政策

近年来，跨境电商在全国自贸区得到了迅猛发展，自贸区跨境电商企业的注册量也迅速增长，在激烈竞争的环境下，国内跨境电商行业都不同程度地存在违规经营甚至突破监管红线的问题，例如：在监管区域外销售和交易，或将跨境进口的商品二次转卖等违法、违规行为。为应对上述问题，2021年3月18日六部委发布了《关于扩大跨境电商零售进口试点、严格落实监管要求的通知》（商财发〔2021〕39号），要求各试点城市要切实承担主体责任，严格落实监管要求，及时查处在海关特殊监管区域外开展“网购保税+线下自提”、二次销售等违规行为，确保试点顺利推进，促进行业规范健康持续发展。2021年11月29日，海南省市场监管局出台了《关于促进海南跨境电商合规经营健康发展的指导意见》，跨境电商监管进一步趋紧。受上述政策的影响，海南跨境电商行业受到极大冲击，跨境展示店的数量大幅减少，原因是海南跨境消费者主要为来岛游客，消费者希望在展示店购物，而购物方式的变化使得顾客消费体验下降，而与全国其他地区跨境电商相比，海南跨境电商线上销售并无明显竞争优势。



### （三）离岛免税牌照的取得方式及条件

#### 1、取得方式及条件

离岛免税牌照的主要适用法规为《海南离岛旅客免税购物商店管理暂行办法》，该法规对免税品经销资格的经营主体条件、离岛免税店的设立申请做出了如下规定。

##### （1）免税品经销资格的经营主体条件

根据《海南离岛旅客免税购物商店管理暂行办法》第八条的规定，具有免税品经销资格的经营主体应当具备以下条件：

①注册资本不低于 1 亿元人民币；

②依法按时足额缴纳免税商品特许经营费和各项税费，无不良记录（新设企业除外）；

③完备的企业章程和内部财务管理制度；

④法律法规规定的其他条件。

##### （2）离岛免税店的设立申请

根据《海南离岛旅客免税购物商店管理暂行办法》相关规定，设立离岛免税店，由具有免税品经销资格的经营主体提出申请，财政部会同海关总署、税务总局和商务部审核并提出意见，报请国务院批准。经营主体提出申请时需提交以下材料：

①经营主体合作协议（包括各股东持股比例、经营主体业务关联互补情况等。独资设立免税店除外）；

②经营主体的基本情况（包括企业性质、营业范围、生产经营，资产负债等方面）；

③包括可行性研究报告，设立离岛免税店所涉及的经营场所选址、机场隔离区购物提货场所等初步意向性协议或安排。

## 2、标的公司离岛免税牌照获取情况

### （1）海南省人民政府对免税品经营资质的批复

根据《海南省人民政府关于海南旅投免税品有限公司离岛免税品经营资质的批复》（琼府函【2020】109号）文件，海南省人民政府同意海南旅投下属全资子公司海旅免税享有海南离岛免税品经营资质。

### （2）财政部、商务部、海关总署、税务总局对新设离岛免税购物商店的批复

根据《财政部 商务部 海关总署 税务总局关于海南省新设离岛旅客免税购物商店有关问题的函》（财关税函【2020】28号），同意海南省提出的离岛免税店布局选址规划及设立6家离岛免税店的申请。其中，海旅免税作为获批经营主体之一，其获批具体情况如下表所示：

免税店名称	海旅免税城
经营主体	海南旅投免税品有限公司
免税店公司名称	海旅免税城（三亚）迎宾有限公司
免税店股权结构	独资
所在市县	三亚
具体地址	吉阳区迎宾路303号居然之家
经营面积（平方米）	49759.54

### 3、是否存在到期无法续期风险，以及对标的资产经营业绩的影响

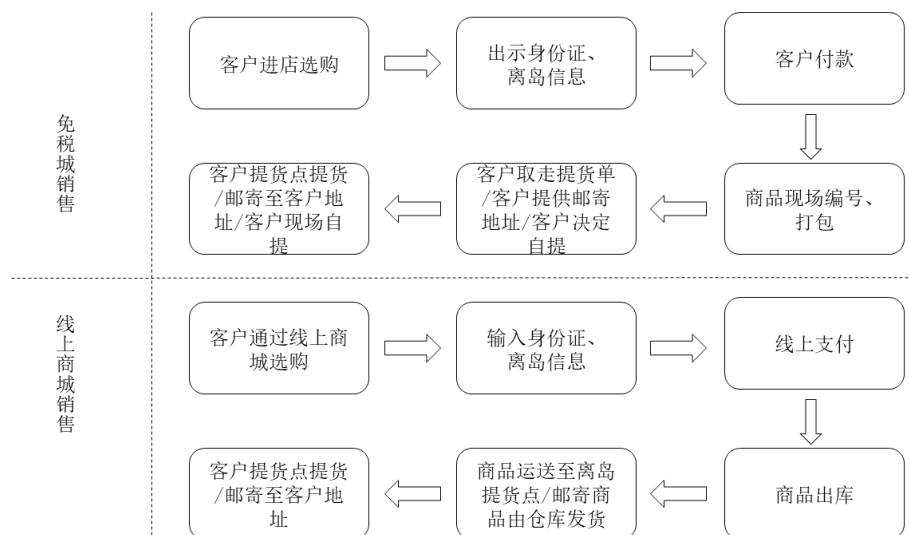
前述批复文件均未对离岛免税店的经营期限做出限制，并不存在到期无法续期的风险，对标的资产经营业绩不会产生不利影响。

## 三、主要经营模式

### （一）离岛免税业务

#### 1、销售及盈利模式

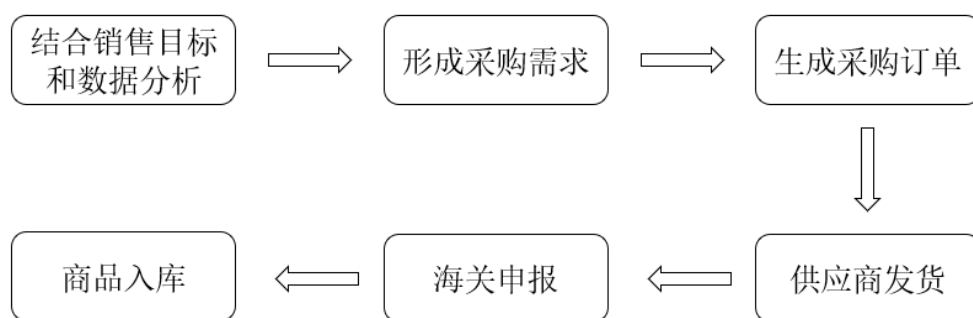
海旅免税的免税商品销售模式主要为直销，包括线下海旅免税城和线上商城（微信小程序、APP 等）两种渠道，销售客户主要为个人消费者，利润主要来源于对商品的进销差价。海旅免税的销售流程图如下：



## 2、采购模式

公司主要采用自主的采购模式。公司内部设置招商采购部，对品牌引进和商品采购制定计划并组织实施。招商采购部与存在合作意向的品牌和国际旅游零售商进行沟通与筛选，然后签订合同。

海旅免税的采购流程图如下：



## （二）有税业务

### 1、销售及盈利模式

海旅免税有税业务的销售模式主要为直销，包括线下海旅免税城和线上商城（会员购、抖音、有赞）两种渠道。客户可通过门店选购商品并支付货款后领取

商品，或通过线上商城选购付款后通过邮寄方式领取商品。海旅免税有税业务主要通过购销差价获取利润。

此外，海旅免税有税业务还涉及部分线下联营模式（供应商扣点分成模式），货物由供应商自主管理，且供应商派驻人员共同进行店铺运营，并承担派驻期间相关人员支出。海旅免税根据销售金额以及与供应商约定的分成比例确认销售收入。报告期内，联营模式收入占比较小。

## 2、采购模式

海旅免税有税业务的采购模式主要为直接采购，海旅免税通常直接与供应商接洽并签订采购合同。此外，联营模式下，海旅免税与供货商采用扣点分成模式运营，与供应商约定分成比例。

### （三）跨境电商业务

跨境电商业务是海旅黑虎的传统优势业务，未来跨境电商业务仍是海旅黑虎持续经营业务之一。海旅黑虎旗下‘美好生活’跨境小程序运营自 2019 年开始运营，‘海旅黑虎海外旗舰店’于 2022 年 7 月在快手平台设立，积累了一定的客户流量。采购方面，公司股东海旅免税和丽尚国潮均具备供货渠道优势，为公司跨境电商业务提供丰富的货源支持；销售方面，公司开展以京东国际、天猫国际传统电商平台和跨境直播相结合的方式销售，具备较强的市场竞争力。

#### 1、销售及盈利模式

海旅免税跨境电商业务主要由子公司海旅黑虎经营，销售模式主要为线上商城直销。客户可通过线上商城选购付款后通过邮寄方式领取商品。海旅黑虎跨境电商业务通过购销差价获取利润。此外，报告期内海旅黑虎还存在部分寄售模式（供应商扣点分成模式），其根据销售金额以及与供应商约定的分成比例确认销售收入。

#### 2、采购模式

海旅黑虎跨境电商的采购模式主要有为直接采购，海旅黑虎通常直接与供应商接洽并签订采购合同；此外，寄售模式下，海旅黑虎与供货商采用成本代销及扣率代销的模式运营，与供应商约定分成比例。

#### （四）可比公司对比情况

##### 1、盈利模式对比

##### （1）各业务板块盈利模式

报告期内，标的公司主营业务分为免税商品销售、完税商品销售、跨境电商、联营业务（供应商扣点分成），各业务板块的盈利模式如下表所示：

板块	盈利模式
免税商品销售	本质系商品购销业务，主要盈利模式为商品的进销差价
有税商品销售	
跨境电商	
联营业务	根据销售金额以及与供应商约定的分成比例确认收入

##### （2）是否符合行业特点

标的公司可比公司为中国中免，根据其公开披露的年度报告，其盈利模式如下：

业务类型	模式描述	标的公司是否符合行业特点
免税、有税商品销售	报告期内，公司的经营模式为：公司全资子公司中免公司统一向供应商采购免税商品后，通过配送中心向中免系统下属免税店批发各类免税商品，再由中免系统下属免税店销售给出入境或海南离岛旅客。部分距离配送中心地理位置较远的免税店，考虑到运输成本等原因，由供应商直接向这些免税店发货，再由中免系统下属免税店销售给出入境或海南离岛旅客。	中国中免经营的免税及有税商品销售业务本质属于商品购销业务，同标的公司免税及有税商品销售业务的业务本质相同，标的公司该部分业务盈利模式符合行业特点。

业务类型	模式描述	标的公司是否符合行业特点
联营业务	对于本集团的部分经营场所与供应商开展的寄售、代销联营模式，本集团向客户转让特定商品前没有取得该商品的控制权。因此本集团应认定为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。	联营业务经营模式下中国中免未取得商品控制权，主要盈利来源于佣金及手续费，标的公司盈利模式与中国中免类似，因此该部分业务盈利模式符合行业特点。
跨境电商业务	中国中免并未披露其从事跨境电商业务的详细情况。A股上市公司跨境通（002640.SZ）以跨境电商业务为其主营业务，根据公开披露资料，购销差价收入是优壹电商（跨境通主要业务主体）主要收入来源。	标的公司跨境电商业务本质属于商品购销业务，其盈利来源于商品的进销差价，符合行业特点。

## 2、产品购销定价机制对比

标的公司主营业务包括免税商品销售、有税商品销售、跨境电商及其他、联营业务。联营模式下，海旅免税与供货商采用扣点分成模式运营，与供应商约定分成比例，标的公司不形成存货，因此不涉及产品购销。标的公司免税商品销售、有税商品销售、跨境电商及其他业务的购销定价机制说明如下。

### （1）免税商品购销定价机制

#### ①采购定价

标的公司主要向品牌方、旅游零售商采购各类免税商品，以向旅游零售商采购为主。标的公司向旅游零售商采购时会按照区域内主要竞争对手的同类商品价格或品牌官方建议零售价作为基准价格，与供应商进行商品毛利率谈判，最终以基准价格结合谈判后约定毛利率确定最终采购价格。2023年1月1日以后，标的公司与旅游零售商定价机制改为成本加成模式，即采购价=旅游零售商采购价\*（1+加价率）。标的公司向品牌方直采时，品牌方报价系标的公司主要定价依据，标的公司会结合市场价格决定是否接受品牌方报价。

#### ②销售定价

标的公司主要参考品牌建议售价及区域内其他竞争对手的零售价，结合行业内促销水平、自身营销推广政策及预期利润率来确定商品最终销售价格。

## （2）有税商品购销定价机制

标的公司有税商品销售渠道分为线上销售和线下销售，2021 年度及 2022 年度，线上有税商品销售收入占有税商品总销售收入的比重分别为 97.64%、97.57%，有税商品以线上销售为主，线下销售占比较低，其购销定价机制分别为：

### ①采购定价

A、线上：线上销售商品主要来源为补缴相关税费的免税商品。标的公司线上主要向旅游零售商采购免税商品，在补缴关税、增值税、消费税（如有）等相应的税费后转为有税商品，该采购模式下的定价机制与免税商品采购的定价机制相似；

B、线下：线下有税销售经营模式与百货零售行业相似，标的公司线下有税主要向品牌方采购商品。标的公司向品牌方直采时，主要参考商品建议零售价或市场价格同供应商协商确定采购价格。

### ②销售定价

A、线上：有税商品线上销售定价与免税商品销售定价模式类似，主要参考品牌建议售价及区域内其他竞争对手的零售价，结合行业内促销水平、自身营销推广政策及对线上有税业务预期利润率来确定商品最终销售价格。

B、线下：有税商品线下销售主要根据品牌建议售价并结合市场竞争对手价格来确定最终销售价格。

## （3）跨境电商购销定价机制

### ①采购定价

标的公司跨境电商业务采购定价主要参考竞争对手同类商品价格或品牌官方建议零售价作为基准价格，与供应商进行商品毛利率谈判以确定最终采购价格。

## ②销售定价

标的公司跨境电商业务采用市场化原则定价，在品牌建议零售价基础上，考虑市场竞争对手的定价情况及利润需要，确定最终销售价格。

### （4）可比公司定价策略

根据公开资料，可比公司中国中免的购销定价机制如下表所示：

#### ①采购定价

品牌公司确定将这些商品出售给最终客户的建议零售价，中国中免购买其商品的价格是根据与各品牌的磋商后参考各自商品的建议零售价得出的。

#### ②销售（零售）定价

通常参考竞争对手提供的商品现行价格以及商店的运营成本，对所销售的商品采用成本加成的定价模式。

综上，从采购角度分析，标的公司采购对象主要是旅游零售商或品牌方，在综合考虑商品市场价格、预期毛利率、成本加成率等因素后按照市场化原则确定采购价格。从销售角度分析，标的公司销售定价遵循市场化原则，参考建议售价、竞争对手售价，结合行业内促销水平、自身营销推广政策及预期利润率来确定商品销售价格。标的公司采购销售定价均遵循了市场化原则，产品购销定价机制符合行业特点。

## 四、报告期内销售情况

### （一）营业收入构成情况

海旅免税的主营业务为免税品销售，经营状况稳定良好。报告期内，海旅免税的营业收入构成具体如下：

单位：万元

项目	2023年1-5月		2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
离岛免税	191,343.39	92.17%	273,579.85	80.51%	176,870.26	72.41%



完税商品	12,969.01	6.25%	58,300.32	17.16%	54,411.55	22.28%
跨境电商及其他	438.28	0.21%	2,189.51	0.64%	9,716.81	3.98%
联营收入	2,539.37	1.22%	3,550.74	1.04%	1,984.36	0.81%
其他	311.20	0.15%	2,175.38	0.64%	1,275.90	0.52%
合计	207,601.25	100.00%	339,795.81	100.00%	244,258.87	100.00%

## （二）前五大客户情况

报告期内，海旅免税的前五大客户情况如下：

单位：万元

序号	客户名称	业务类型	销售收入	占比
<b>2023年1-5月</b>				
1	客户1	保税 <sup>注1</sup>	1,379.21	0.66%
2	客户2	有税	241.33	0.12%
3	客户3	有税	146.64	0.07%
4	客户4	有税	36.68	0.02%
5	客户5	有税	30.03	0.01%
合计			1,833.89	0.88%
<b>2022年度</b>				
1	客户1	有税	4,787.58	1.41%
2	客户2	保税	1,623.91	0.48%
3	客户3	有税	1,357.89	0.40%
4	客户4	有税	1,191.91	0.35%
5	客户5	保税	770.02	0.23%
合计			9,731.31	2.86%
<b>2021年度</b>				
1	客户1	有税	26,917.89	11.02%
2	客户2	有税	3,534.40	1.45%
3	客户3	保税	1,440.87	0.59%
4	客户4	保税	1,060.63	0.43%
5	客户5	有税	124.04	0.05%
合计			33,077.83	13.54%

注1：保税业务系客户从海旅免税免税仓库采购商品，并将货物发至保税区仓库。

注 2：上述前五大客户已进行同一控制下合并披露。

海旅免税的客户主要为自然人，受离岛旅客每年每人免税购物额度为 10 万元人民币的限制，单人消费金额相对较小。报告期内还存在有少数从事零售、贸易业务的法人客户向公司采购有税、保税商品用于销售。2021 年以来随着标的公司与法人客户建立了合作关系，前五大客户主要为新增法人客户，2022 年，前五大客户中新增客户 2、客户 4、客户 5，**2023 年 1-5 月前五大客户中新增客户 1、客户 3、客户 4、客户 5**，但相关客户销售金额相对较小。报告期内，海旅免税主要合作的客户名称系标的公司重要业务信息，一旦被市场主要竞争对手获得，会对自身业务拓展、订单获取构成重大不利影响，为商业秘密，因此未披露报告期内前五大客户名称。

报告期内，海旅免税客户较为分散，主要为自然人，不存在向单个客户的销售比例超过总额的 50%或严重依赖于少数客户的情形；海旅免税董事、监事、高级管理人员及持股 5%以上股东在上述客户中未占有权益。

报告期内，海旅免税完税业务前五大客户情况如下：

单位：万元

序号	客户名称	销售商品种类	销售收入	占比
<b>2023 年 1-5 月</b>				
1	客户 1	香化	241.33	1.86%
2	客户 2	香化	30.03	0.23%
3	客户 3	香化	7.11	0.05%
4	客户 4	香化	6.64	0.05%
5	客户 5	香化	3.89	0.03%
合计			289.00	2.22%
<b>2022 年度</b>				
1	客户 1	香化、酒水	4,787.58	8.21%
2	客户 2	香化	1,357.89	2.33%
3	客户 3	电子	1,191.91	2.04%
4	客户 4	电子	455.58	0.78%
5	客户 5	香化	226.29	0.39%
合计			8,019.25	13.76%

序号	客户名称	销售商品种类	销售收入	占比
<b>2021 年度</b>				
1	客户 1	香化、酒水	26,917.89	49.47%
2	客户 2	香化	3,534.40	6.50%
3	客户 3	香化	124.04	0.23%
4	客户 4	香化	94.53	0.17%
5	客户 5	香化	86.43	0.16%
合计			<b>30,757.29</b>	<b>56.53%</b>

注：上述前五大客户已进行同一控制下合并披露。

报告期内，海旅免税跨境电商业务客户全部为自然人，前五大客户情况如下：

单位：万元

序号	客户身份证号	销售商品种类	销售收入	占比
<b>2023 年 1-5 月</b>				
1	客户 1	护肤、保健品、 清洁	2.48	1.37%
2	客户 2	护肤	2.31	1.28%
3	客户 3	护肤	2.13	1.18%
4	客户 4	护肤、保健品	2.07	1.15%
5	客户 5	护肤、保健品、 个人洗护	2.03	1.13%
合计			<b>11.02</b>	<b>6.10%</b>
<b>2022 年度</b>				
1	客户 1	护肤、香化	2.60	0.16%
2	客户 2	护肤、香化	2.59	0.16%
3	客户 3	护肤、香化	2.47	0.16%
4	客户 4	腕表、保健品	2.33	0.15%
5	客户 5	保健、食品	2.18	0.14%
合计			<b>12.16</b>	<b>0.77%</b>
<b>2021 年度</b>				
1	客户 1	保健品、食品	2.74	0.03%
2	客户 2	护肤	2.58	0.03%
3	客户 3	护肤	2.42	0.03%
4	客户 4	保健品、食品	1.29	0.01%

序号	客户身份证号	销售商品种类	销售收入	占比
5	客户 5	保健品、护肤	1.28	0.01%
合计			<b>10.30</b>	<b>0.11%</b>

## 五、报告期内采购情况

### （一）营业成本构成情况

报告期内，海旅免税的营业成本构成具体如下：

单位：万元

项目	2023年1-5月		2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
离岛免税	<b>155,532.99</b>	<b>92.69%</b>	229,518.14	80.64%	145,467.79	72.40%
完税商品	<b>12,042.78</b>	<b>7.18%</b>	52,891.40	18.58%	49,097.95	24.44%
跨境电商及其他	<b>218.90</b>	<b>0.13%</b>	2,137.40	0.75%	6,348.62	3.16%
联营收入	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	87.17	0.03%	-	-
合计	<b>167,794.67</b>	<b>100.00%</b>	<b>284,634.11</b>	<b>100.00%</b>	<b>200,914.36</b>	<b>100.00%</b>

### （二）前五大供应商的情况

报告期内，海旅免税的前五大供应商情况如下：

单位：万元

序号	供应商名称	采购模式	采购金额	占采购总额比例
<b>2023年1-5月</b>				
1	供应商 1	直采、联营	<b>146,536.65</b>	<b>78.23%</b>
2	供应商 2	直采、联营	<b>22,299.94</b>	<b>11.91%</b>
3	供应商 3	直采	<b>7,276.66</b>	<b>3.88%</b>
4	供应商 4	直采	<b>3,262.96</b>	<b>1.74%</b>
5	供应商 5	联营	<b>1,402.68</b>	<b>0.75%</b>
合计			<b>180,778.90</b>	<b>96.51%</b>
<b>2022年度</b>				
1	供应商 1	直采、联营	183,935.83	68.43%

序号	供应商名称	采购模式	采购金额	占采购总额比例
2	供应商 2	直采、联营	44,219.75	16.45%
3	供应商 3	直采	6,063.02	2.26%
4	供应商 4	直采	3,347.08	1.25%
5	供应商 5	联营	1,442.58	0.54%
合计			<b>239,008.26</b>	<b>88.91%</b>
<b>2021 年度</b>				
1	供应商 1	直采、联营	287,007.48	77.53%
2	供应商 2	直采、联营	48,411.74	13.08%
3	供应商 3	直采	8,606.54	2.32%
4	供应商 4	直采	4,740.11	1.28%
5	供应商 5	直采	1,660.36	0.45%
合计			<b>350,426.24</b>	<b>94.66%</b>

注：上述前五大供应商已进行同一控制下合并披露。

由于报告期初公司刚刚成立，经营尚处于初期，为迅速与各品牌建立合作关系，公司与旅游零售商拉格代尔开展战略合作，通过其采购各类品牌商品，因此报告期内，公司向拉格代尔采购比例超过 50%。

通常情况下，免税持牌企业除向品牌供应商直接采购商品外，为了弥补国际渠道能力的不足，也会向 DFS、DUFYRY、拉格代尔等国际旅游零售商采购商品，特别在营业初期，考虑到国际旅游零售商奢侈品的品牌资源和产品渠道优势，免税持牌企业通常在供应链方面与其进行战略合作，因此，前期国际旅游零售商采购占比会较高，并随着业务发展呈下降趋势。例如海南省免税品有限公司（被中国中免收购前）、深圳免税与 DFS 集团，海控全球精品免税与 DUFYRY 集团均存在相关战略合作关系，因此海旅免税与拉格代尔开展战略合作采购免税品符合离岛免税行业惯例。

报告期内海旅免税随着业务发展已与部分品牌建立直接采购关系，其向拉格代尔采购比例总体呈下降趋势。此外，在全球旅游零售市场因疫情等因素遭受不利影响背景下，海旅免税稳定的现金流贡献以及全球旅游零售商布局海南自贸港建设的强烈意愿均为双方战略合作提供了稳定的合作关系，因此海旅免税不存在对拉格代尔的单方面重大依赖。报告期内，海旅免税主要合作的供应商名称系标

的公司重要业务信息，一旦被市场主要竞争对手获得，会对自身业务拓展、免税商品采购构成重大不利影响，为商业秘密，因此未披露报告期内前五大供应商名称。

此外，报告期内，2021年的供应商3、供应商5，2022年的供应商5以及2023年1-5月的供应商4、供应商5属于新增前五名供应商，相关供应商已经于报告期以前年度与海旅免税开展业务；海旅免税董事、监事、高级管理人员和核心技术人员及持股5%以上股东在上述供应商中未占有权益。

### （三）海旅免税与拉格代尔合同条款的主要内容

2020年9月6日，标的公司与拉格代尔签订了《采购合同》，主要合同条款内容如下：

涉及方面	条款内容
采购品类	双方目前预期境内免税商品种类包括:香水化妆品、时装服饰、鞋帽、首饰、手表、眼镜、皮具、食品、酒类、电子产品、小家电、玩具和纪念品等。
采购规模	为了满足三亚海旅免税城计划试营业的目标，双方应力争不晚于2020年9月20日完成三亚海旅免税城的首笔订单的确认，首批订单货物将陆续到港，第一批到港时间应不晚于2020年10月31日，以确保该店的供货及开业时间。
保证利润率	拉格代尔承诺海旅免税可获得的保证零售毛利率。
付款时间	针对首批订单: 在双方确认该等订单之日起的3个工作日内，拉格代尔向海旅免税提供货物的发票;在海旅免税收到发票之日起的5个工作日内，向拉格代尔支付该批货物应付价款的50%。在拉格代尔向海旅免税提供该等货物到港之日起(不含当日)的5个工作日内，付清该等货物的全部应付价款; 针对首批订单以外的后续订单: 拉格代尔将在每批货物的发运后向海旅免税提供该等货物的发票。每批货的发票将注明日期。海旅免税应在每月的第15号或之前支付当前月之前壹个月内到港货物的所有发票金额。
违约条款	1、任何一方违反本协议的约定，则违约方应赔偿另一方由此产生的直接损失。本协议另有约定的除外。 2、如因海旅免税付款未能根据本合同的约定及时向拉格代尔付款,若逾期超过7个工作日，则应按照应付而未付金额的每天万分之三承担违约金。若因此造成损失的，还应赔偿拉格代尔由此产生的全部损失。 3、如因拉格代尔原因导致拉格代尔未能按双方确认的订单约定货品及时供货,且经过合理时间内，拉格代尔仍未能通过补货方式等及时补救的，则海旅免税有权取消该笔未及时到货的订单，且无需承担任何违约责任;海旅免税有权要求拉格代尔赔偿其由此产生的直接损失;若因拉格代尔原因导致的长期无法按双方确认的订单要求及时足额供货,经双方协商未果,严重影响

涉及方面	条款内容
	海旅免税正常经营无货可卖时，海旅免税可以解除合同。 4、任何一方不得擅自单方面终止本合同的履行，否则应赔偿另一方由此产生的全部损失。
附件2: 保证利润率	就香水、化妆品、Fashion、顶级奢侈品、腕表及珠宝、其他离岛免税规定的品类约定了毛利率

截至本独立财务顾问报告签署日，公司与拉格代尔共签署了九个《补充协议》，主要变化情况如下：

#### 1、《采购合同补充协议一》

2020年11月23日，双方签订了《采购合同补充协议一》。双方一致同意:就原协议附件2所约定的腕表之保证利润率，针对22个品牌予以调整。

#### 2、《采购合同补充协议二》

2020年12月14日，双方签订了《采购合同补充协议二》。双方一致同意:就原协议附件2所约定的香水、化妆品之保证利润率，针对14个品牌予以调整。

#### 3、《采购合同补充协议三》

2021年3月1日，双方签订了《采购合同补充协议三》。双方一致同意:就原协议附件2所约定的部分内容予以调整，调整后Estee Lauder香化、化妆品及进口食品-糖果类毛利率进行了调整。

#### 4、《采购合同补充协议四》

2021年7月1日，双方签订了《采购合同补充协议四》。双方同意:延长《采购合同补充协议二》的有效期，即2021年6月30日后继续有效，并对部分品牌保证利润率进行调整。

#### 5、《采购合同补充协议五》

2021年9月2日，双方签订了《采购合同补充协议五》。考虑到原协议项下货物对应的部分品牌，将就其店铺给予一定资金支持，为更好地促进三亚海旅免税城品牌销售业绩，提高品牌形象定位，经双方协商一致，就品牌方给予的资金支持转付事宜达成一致意见。

#### 6、《采购合同补充协议六》

2022年1月24日，双方签订了《采购合同补充协议六》，对部分品牌保证利润率进行调整。

#### 7、《采购合同补充协议七》

2022年5月5日，双方签订了《采购合同补充协议七》。双方同意:就原协议《采购合同》附件2部分品牌保证利润率进行调整。

#### 8、《采购合同补充协议八》

2023年1月13日，双方签订了《采购合同补充协议八》。双方同意:拉格代尔在三亚海旅免税城中引进部分新香水、化妆品品牌约定新的毛利率。

#### 9、《采购合同补充协议九》

2023年2月3日，双方签订了《采购合同补充协议九》。双方同意:自2013年1月1日起就制定品类及品牌商品，采用在拉格代尔与品牌方的采购成本价基础上适用加价率的方式，以计算标的公司向拉格代尔采购货物的成本价。

### （四）海旅免税与拉格代尔合作模式符合行业特点，具有可持续性

#### 1、海旅免税与拉格代尔合作模式符合行业经营特点

离岛免税行业中，大部分同行业公司的发展初期会与国际旅游零售商在供应链方面进行战略合作。海南省免税品有限公司（被中国中免收购前）、深圳免税与DFS集团，海控全球精品免税与DUFY集团，中服免税与拉格代尔均存在相关战略合作关系；中国中免在发展初期主要向泰国王权集团采购商品，随着其业务规模的扩大，逐步建立了与品牌的直接合作。同行业可比公司与国际旅游零售商的合作情况：

同行业公司	合作对象
中国中免（发展初期）	泰国王权集团
海南省免税品有限公司（被中国中免收购前）	DFS集团
深圳免税	DFS集团



海控全球精品免税	DUFRY
中服免税	拉格代尔

注：2023年3月15日，中国中免发布董事会决议公告，将以非公开协议方式出资人民币12.28亿元（相关定价以经国资委备案的资产评估值为依据确定）参与中国出国人员服务有限公司的增资。本次交易完成后，公司将持有中国出国人员服务有限公司49%的股权。2023年6月30日，中国中免发布董事会公告，拟转为通过公开摘牌方式参与本次增资。

离岛免税企业在发展初期，除向品牌供应商直接采购商品外，也会向DFS、DUFRY、拉格代尔等国际旅游零售商采购商品，主要是发挥国际旅游零售商拥有奢侈品的品牌资源和产品渠道优势，弥补自身国际渠道能力的不足。但随着业务发展，免税持牌企业自身渠道能力提升，向国际旅游零售商采购占比会呈下降趋势。

综上，离岛免税企业在发展初期与国际旅游零售商建立深入的战略合作系较为普遍情况，海旅免税与拉格代尔开展战略合作采购免税品符合离岛免税行业惯例。

## 2、海旅免税与拉格代尔合作符合双方发展规划，具有良好的合作前景

在开业前，海旅免税分别与DFS、DUFRY、新罗、拉格代尔等主要国际旅游零售商开展沟通，综合考虑公司发展策略、相关方合作条件等并通过竞争性谈判方式确定合作伙伴；最终基于国资委对于标的公司2020年底开业时品牌进场数量以及对标竞争对手定价的毛利率需求，海旅免税确定拉格代尔作为公司主要供应商。与标的公司开展合作，拉格代尔一方面可以获得稳定的现金流，另一方面可以积极参与海南离岛免税市场，并提前布局海南自贸港建设，对于自身业务发展亦较为重要。

基于上述情况，海旅免税与拉格代尔签署《采购合同》。根据《采购合同》，拉格代尔根据双方约定的价格条件为海旅免税的订单供货，初始合同期限为十年，若任何一方未提出书面异议，合同自动顺延五年。因此，在未来一定时期内，标的公司将继续与拉格代尔保持稳定的合作关系。

在开业初期，海旅免税主要采取差异化发展策略，深耕香化品类，并通过香化商品引流，带动配饰、服饰、箱包、电子等其他品类商品销售额的增长。拉格

代尔广泛的香化品牌覆盖率可弥补标的公司初期渠道能力的不足、满足其深耕香化品类的发展战略需求，双方在香化以及其他商品供应链方面开展了深入的战略合作。截至2023年6月，标的公司线上香化品牌数量达**159个**；在引进充足热门品牌的基础上，海旅免税加大差异化品牌端的引进力度，近**250多个**品牌系首次或独家进驻离岛免税市场。伴随双方良好的合作，标的公司的业务规模和市场占有率不断提升，2021年度、2022年度和**2023年1-5月**市场占有率分别为3.58%、7.84%和**7.97%**。

未来标的公司将在深耕香化品类的基础上，持续优化品牌结构，通过加大招商自采力度、引进国内外一线大牌，不断提升高端精品占比，提升毛利率水平。拉格代尔将继续与标的公司在香化、精品、腕表、珠宝等领域进行合作，同时，随着标的公司业务规模的增长以及双方合作信任度的提升，其向拉格代尔所采购商品的成本也逐步显现出一定规模效应。在未来海南离岛免税市场持续发展的预期下，海旅免税与拉格代尔合作前景良好。

### 3、双方议价能力

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、2022年度和**2023年1-5月**市场占有率分别为3.58%、7.84%和**7.97%**，在海南离岛免税领域处于行业前列。拉格代尔作为全球知名旅游零售商，近年来不断深入中国市场，在中国及海南本土旅游零售市场积累了良好的声誉及口碑，双方在海南离岛免税市场的合作不存在较为悬殊的实力差距。

此外，拉格代尔在品牌资源和产品渠道方面的优势、海旅免税稳定的现金流贡献以及全球旅游零售商布局海南自贸港建设的强烈意愿，使得双方的合作系在互惠互利的背景下所开展，不存在单方面的依赖。

近年来，随着海旅免税业务规模的壮大以及双方合作信任度的提升，2023年初，双方签署了补充协议，对于定价机制进行了修订，由原先的以市场零售价为基准约定毛利率模式变为拉格代尔采购价格加成模式，预计新的定价机制实施后，海旅免税在采购成本方面的规模效益将进一步显现。

综上，海旅免税与拉格代尔的合作符合行业经营特点，综合考虑海旅免税发

展规划及双方议价能力，标的公司与拉格代尔的合作具有可持续性。

## （五）相关采购的定价原则及公允性

### 1、采购定价原则

2022年及以前，海旅免税对于拉格代尔采购定价原则如下：

1、商品首次定价时，公司与供应商约定商品零售价，该价格一般对标参考免税店（海棠湾开业的第一家免税店）的同类商品价或品牌官方建议零售价（若品牌方建议零售价低于参考免税店的零售价格）确定，公司以该零售价作为基准约定毛利率；2、公司根据商品类别、零售价情况以及自身经营发展需要，进行毛利率谈判，并结合商定毛利率确定商品的采购价格；3、根据商品的定价原则，公司定期或不定期对商品零售价进行复核，若发生价格调整，海旅免税进行相应采购价格调整。

2023年1月1日以后，海旅免税对于拉格代尔采购定价原则如下：

海旅免税采购价=拉格代尔采购价×（1+加价率）

### 2、采购定价公允性

#### （1）市场零售价方面

报告期内，标的公司促销前市场零售价系对标参考免税店（海棠湾开业的第一家免税店）的同类商品价或品牌官方建议零售价确定，标的公司市场零售价与同行业可比公司不存在较大差异。

#### （2）毛利率方面

报告期内，标的公司免税品毛利率与同行业可比公司中国中免的免税品毛利率对比情况如下表所示：

主体	2023年1-5月	2022年	2021年度
标的公司免税业务毛利率	18.72%	16.11%	17.75%
主体	2023年1-5月	2022年	2021年度
中国中免免税业务毛利率	未披露	39.41%	37.82%

报告期内，标的资产的毛利率低于中国中免的毛利率，存在一定差异，主要原因参见“第十节 管理层讨论与分析”之“四、标的公司财务状况和盈利能力分析”之“（二）标的公司盈利能力分析”之“3、毛利率分析”之“（3）同行业可比公司情形”之“③免税商品毛利率”。

综上，在售价方面，标的公司向拉格代尔采购的商品系对标参考免税店或品牌官方建议零售价进行定价；在毛利率方面，剔除商品结构、折扣水平、采购成本差异等因素影响后，标的公司免税商品毛利率与同行业可比公司不存在较大差异。标的公司向拉格代尔采购的商品在售价及毛利率方面均与同行业公司不存在显著差异，由此来看，双方之间的采购定价具有一定公允性。

#### **（六）具备拓展其他供应商能力，不存在对单一供应商重大依赖**

##### **1、除拉格代尔外，多家国际旅游零售企业参与海南离岛免税市场**

如前所述，除拉格代尔外，DFS、DUFY等旅游零售商近年来不断深入海南离岛免税市场，与免税持牌企业开展合作。标的公司在开业之初亦与DFS、DUFY、新罗等多家国际旅游零售商开展谈判，因此标的公司在国际旅游零售商合作方面具备可选择性。

##### **2、自建渠道的进展**

海旅免税拥有海南离岛免税牌照，在2020年开业后快速发展，在行业内处于领先地位，其与拉格代尔的合作不存在较为悬殊的实力差距，且海旅免税稳定的现金流贡献以及全球旅游零售商布局海南自贸港建设的强烈意愿均为双方战略合作提供了互惠及稳定的合作关系。此外，随着业务规模的增长以及渠道拓展能力的增强，海旅免税已逐渐与品牌直接建立合作关系，截至2023年6月，公司已与万宝龙、伯爵、沙夫拉特、塔思琦、百年灵等716个品牌建立了直采关系，2021年度、2022年度及2023年1-6月，其向拉格代尔采购比例分别为77.53%、68.43%及76.05%，总体呈下降趋势，1-6月拉格代尔采购比例有所提升，主要原因为根据雅诗兰黛集团2023年上半年销售政策，采购价格随采购规模的提升呈下降趋势，为更有效地发挥成本端规模效应，且考虑到下半年部分品牌存在涨价预期，标的公司根据采购计划于上半年进行了提前备货，从年中时点来看，拉格代尔

**采购比例有所提升。**海旅免税具备拓展其他供应商的能力，未来将进一步丰富供应商储备，降低供应商集中风险，提升持续盈利能力。

综上，海旅免税具备拓展其他供应商的能力，不存在对拉格代尔的单方面重大依赖。

### **（七）是否存在供应商不稳定风险及应对措施**

海旅免税与拉格代尔的合作符合离岛免税行业惯例，双方的合作系在互惠互利的背景下所开展，签署了长期的合作协议，合作关系较为稳定，具有持续性。随着海旅免税业务快速发展，海旅免税在保持与拉格代尔稳定合作关系基础上，也逐步自建渠道，与品牌商直接合作，进一步丰富供应商储备，以保障标的公司在供应链的选择方面具有主动性，可根据需求变化选择合适的供应商。

上市公司已在重组报告书“重大风险提示”及“第十三节 风险因素”部分对供应商集中风险进行了披露。

## **六、安全生产与环境保护情况**

海旅免税主要经营免税零售业务，日常经营活动中不存在重大安全生产和环境污染隐患。报告期内，海旅免税及其控股子公司未发生过重大安全、环境污染事故。

## **七、服务质量控制情况**

海旅免税在免税零售业务的运营管理方面积累了丰富的经验，建立了健全组织机构和完备的服务质量管理体系。海旅免税目前已建立相应的质量控制制度，保障了运营效率及服务质量。海旅免税积极执行服务质量控制制度，强化各级员工的服务意识，尽责地为客户提供相关服务，积极地保护消费者的合法权益。

## 第六节 本次交易标的的评估情况

### 一、标的资产的估值情况

#### （一）本次评估的基本情况

本次评估对象为海旅免税股东全部权益，评估基准日为 2022 年 12 月 31 日，评估范围为海旅免税在评估基准日的全部资产及相关负债。

根据中联评估以 2022 年 12 月 31 日为评估基准日出具并经海南省国资委备案的《资产评估报告》（中联评报字[2023]第 852 号），评估机构采用市场法和收益法两种评估方法对海旅免税股东全部权益价值进行评估，最终选用收益法评估结果作为评估结论。海旅免税在评估基准日的归属于母公司所有者权益账面值 50,440.07 万元，评估值 408,038.00 万元，评估增值 357,597.93 万元，增值率 708.96%。

截至 2023 年 5 月 31 日，标的公司归母净资产为 61,250.45 万元，标的公司评估值相较于截至 2023 年 5 月底净资产增值率为 566.18%。根据评估报告中预测数据，2023 年底标的公司预计归母净资产将提升至 70,188.78 万元，评估值相较于截至 2023 年底净资产增值率为 481.34%。

#### （二）两种评估方法结果差异及评估结论

评估机构采用了市场法和收益法两种方法进行评估，两种评估方法的评估结果及增值情况如下：

单位：万元

标的资产	账面价值	评估方法	评估值	评估增值率
海旅免税 100% 股权	50,440.07	市场法	393,035.00	679.21%
		收益法	408,038.00	708.96%

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 408,038.00 万元。

## 二、本次评估的主要假设

### （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、本次评估假设被评估单位与其主要供应商能按照目前的核心商业条款维持长期稳定的合作，合作模式无重大变化；
- 5、本次评估假设华庭（奥莱生活馆）项目能在 2023 年 8 月如期开业并带来收益；
- 6、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；

根据 2020 年 6 月 23 日财政部和税务总局发布的《关于海南自由贸易港企业所得税优惠政策的通知》（财税〔2020〕31 号），自 2020 年 1 月 1 日起执行至 2024 年 12 月 31 日，对注册在海南自由贸易港并实质性运营的鼓励类产业企业，减按 15% 的税率征收企业所得税。标的资产注册地址为海口和三亚，主营业务属于海南自由贸易港鼓励类产业目录中规定的产业项目“批发和零售业”，符合上述税收优惠条件，享受所得税率减按 15% 的税收优惠。

根据 2020 年 6 月 1 日中国中央和国务院印发的《海南自由贸易港建设总体方案》，2025 年前重点任务包括优化税收政策安排，其中从本方案发布之日起，对注册在海南自由贸易港并实质性运营的鼓励类产业企业，减按 15% 征收企业所得税；2035 年前的重点任务包括进一步推进财税制度改革，其中对注册在海南自由贸易港并实质性运营的企业（负面清单行业除外），减按 15% 征收企业所得税。

2021 年 6 月第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过的《中华人民共和国海南自由贸易港法》第三十条规定“对注册在海南自由贸易港符合条件的企业，实行企业所得税优惠。”

标的资产的注册地在海南自由贸易港，未来主营业务仍为“批发和零售业”，属于鼓励类产业，符合《海南自由贸易港建设总体方案》中“对注册在海南自由贸易港并实质性运营的企业（负面清单行业除外），减按 15% 征收企业所得税”



的相关规定。

综上，标的资产税收优惠政策到期延续不存在重大不确定性。

7、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；

8、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；

9、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；

10、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；

11、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；

12、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；

13、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；

14、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；

15、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；

16、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

17、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；

18、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；

19、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

考虑其他向特定对象发行股份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。

### 三、收益法评估情况

#### （一）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：被评估单位的股东全部权益价值；

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<sub>i</sub>：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<sub>1</sub>: 基准日流动类溢余或非经营性资产（负债）价值;

C<sub>2</sub>: 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<sub>d</sub>: 被评估单位的债务比率；

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

W<sub>e</sub>: 被评估单位的权益比率；

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

r<sub>d</sub>: 所得税后的付息债务利率；

r<sub>e</sub>: 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<sub>e</sub>；

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

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；

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

$\beta_u$ ：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。

## （二）收益期限确定

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。

### （三）未来净现金流量测算

#### 1、营业收入和成本估算

海旅免税在离岛免税业务、完税业务、跨境电商业务、奥莱商业（华庭项目）四大业务板块布局，本次评估根据各商品类型划分线上线下免税完税、联营业务、黑虎业务、华庭项目等明细预测。预测期合并口径收入和成本预测情况如下：

未来期收入和成本预测表

单位：万元

项目		2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年 及以后
合计	收入	504,507.68	613,050.88	741,705.55	852,846.66	970,610.37	970,610.37
	成本	400,614.18	480,891.16	576,569.45	662,179.29	752,896.03	752,896.03
免税 线上	收入	143,761.11	183,031.82	233,310.61	277,195.24	318,774.53	318,774.53
	成本	124,916.32	158,642.11	201,734.87	239,382.50	275,289.87	275,289.87
免税 线下	收入	285,844.01	341,106.18	407,325.45	467,022.89	535,604.88	535,604.88
	成本	214,738.28	255,822.87	305,031.22	349,416.56	400,391.22	400,391.22
完税 线上	收入	59,790.89	62,730.56	65,819.30	69,067.04	72,480.73	72,480.73
	成本	54,803.26	57,478.02	60,287.50	63,240.35	66,342.97	66,342.97
完税 线下	收入	2,611.28	3,133.54	3,603.57	4,144.10	4,558.51	4,558.51
	成本	1,710.88	2,053.06	2,361.02	2,715.17	2,986.68	2,986.68
联营 业务	收入	5,801.00	7,494.29	8,618.43	9,911.20	10,902.32	10,902.32
	成本	-	-	-	-	-	-
黑虎 业务	收入	3,003.40	3,260.40	3,528.19	3,828.19	4,164.41	4,164.41
	成本	1,323.45	1,477.77	1,650.82	1,844.96	2,062.87	2,062.87
华庭 项目	收入	3,696.00	12,294.10	19,500.00	21,678.00	24,125.00	24,125.00
	成本	3,122.00	5,417.34	5,504.03	5,579.77	5,822.42	5,822.42

#### （1）各板块营业收入的预测依据、测算过程、增长情况及合理性

2021年和2022年（以下简称“历史期”），标的资产的主营业务包括免税业务、完税业务、联营业务和跨境电商及其他业务。免税业务、完税业务和联营业务由标的资产全资子公司海旅免税城运营，跨境电商及其他业务由标的资产控股子公司海旅黑虎运营。除前述业务外，标的公司华庭项目已进行装修、招商等工

作，因此预测期营业收入增加了华庭项目收入。标的资产各业务板块收入预测情况具体如下：

单位：万元

项目		2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后
免税业务	营业收入	176,870.26	273,579.85	429,605.12	524,138.00	640,636.06	744,218.13	854,379.41	854,379.41
	增长率	93295.57%	54.68%	57.03%	22.00%	22.23%	16.17%	14.80%	0.00%
完税业务	营业收入	54,411.55	58,300.32	62,402.17	65,864.10	69,422.87	73,211.14	77,039.24	77,039.24
	增长率	139599.43%	7.15%	7.04%	5.55%	5.40%	5.46%	5.23%	0.00%
联营业务	营业收入	1,984.36	3,550.74	5,801.00	7,494.29	8,618.43	9,911.20	10,902.32	10,902.32
	增长率	18812.74%	78.94%	63.37%	29.19%	15.00%	15.00%	10.00%	0.00%
黑虎业务	营业收入	9,716.81	2,189.51	3,003.40	3,260.40	3,528.19	3,828.19	4,164.41	4,164.41
	增长率	806.49%	-77.47%	37.17%	8.56%	8.21%	8.50%	8.78%	0.00%
华庭项目	营业收入	/	/	3,696.00	12,294.10	19,500.00	21,678.00	24,125.00	24,125.00
	增长率	/	/	/	232.63%	58.61%	11.17%	11.29%	0.00%

注：海旅免税城于2020年12月底开业，故2021年的增长率较高。

### ①各板块营业收入的预测依据、测算过程、增长情况

#### A、免税业务

##### (a)免税业务收入测算过程、增长情况

海旅免税的免税商品销售模式主要为直销，包括线下海旅免税城和线上商城（微信小程序、APP等）两种渠道，即为线上免税和线下免税业务。海旅免税的免税业务板块历史期和预测期的收入情况如下表所示：

单位：万元

项目		2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后	
免税业务	线上	收入	35,800.41	95,346.51	143,761.11	183,031.82	233,310.61	277,195.24	318,774.53	318,774.53
		增长率	-	166.33%	50.78%	27.32%	27.47%	18.81%	15.00%	0.00%
	线下	收入	141,069.84	178,233.34	285,844.01	341,106.18	407,325.45	467,022.89	535,604.88	535,604.88
		增长率	74391.32%	26.34%	60.38%	19.33%	19.41%	14.66%	14.68%	0.00%
	小计	收入	<b>176,870.26</b>	<b>273,579.85</b>	<b>429,605.12</b>	<b>524,138.00</b>	<b>640,636.06</b>	<b>744,218.13</b>	<b>854,379.41</b>	<b>854,379.41</b>
		增长率	<b>93295.57%</b>	<b>54.68%</b>	<b>57.03%</b>	<b>22.00%</b>	<b>22.23%</b>	<b>16.17%</b>	<b>14.80%</b>	<b>0.00%</b>
占主营业务收入比例		72.79%	81.03%	85.15%	85.50%	86.37%	87.26%	88.02%	88.02%	

## i线上业务测算过程、增长情况

海旅免税在深耕海旅免税城线下销售业务的同时，积极发展电商运营，于2021年1月25日正式上线海旅线上官方商店，作为免税线下商城的有效补充，推动海旅免税城快速成长，提高企业知名度和用户数。

线上业务收入主要由香化、电子构成，占线上业务收入的比例约90%。相关业务收入预测情况如下：

单位：万元

项目		2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
香化	销售收入	106,252.00	138,127.60	179,565.88	215,479.06	247,800.91	247,800.91
	增长率	60.00%	30.00%	30.00%	20.00%	15.00%	0.00%
电子	销售收入	35,812.00	42,974.40	51,569.28	59,304.67	68,200.37	68,200.37
	增长率	20.00%	20.00%	20.00%	15.00%	15.00%	0.00%

历史期内，上述线上业务增长率如下：

单位：万元

项目	2021年			2022年		
	金额	占比	增长率	金额	占比	增长率
香化	18,419.29	51.45%	-	62,583.82	65.64%	239.77%
电子	15,886.53	44.38%	-	29,787.62	31.24%	87.50%

## ii线下业务测算过程、增长情况

线下免税方面，海旅免税城整体经营面积达9.5万平方米，引进、经营超过1,010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。

线下业务收入主要由香化、服饰、配饰、箱包、电子、酒水、珠宝构成，占线下业务收入的比例约90%。相关业务收入预测情况如下：

单位：万元

项目		2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
香化	销售收入	217,479.00	260,974.80	313,169.76	360,145.22	414,167.01	414,167.01
	增长率	60.00%	20.00%	20.00%	15.00%	15.00%	0.00%

项目		2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
配饰	销售收入	21,851.00	26,221.20	31,465.44	36,185.26	41,613.04	41,613.04
	增长率	50.00%	20.00%	20.00%	15.00%	15.00%	0.00%
服饰	销售收入	17,152.00	20,582.40	24,698.88	28,403.71	32,664.27	32,664.27
	增长率	150.00%	20.00%	20.00%	15.00%	15.00%	0.00%
箱包	销售收入	7,710.00	9,252.00	11,102.40	12,767.76	14,682.92	14,682.92
	增长率	100.00%	20.00%	20.00%	15.00%	15.00%	0.00%
电子	销售收入	13,396.00	14,065.80	14,769.09	15,507.54	16,282.92	16,282.92
	增长率	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%
酒水	销售收入	12,679.00	15,214.80	18,257.76	20,996.42	24,145.89	24,145.89
	增长率	80.00%	20.00%	20.00%	15.00%	15.00%	0.00%
珠宝	销售收入	7,298.00	8,757.60	10,509.12	12,085.49	13,898.31	13,898.31
	增长率	50.00%	20.00%	20.00%	15.00%	15.00%	0.00%

历史期内，上述线下业务增长率如下：

单位：万元

项目	2021年			2022年		
	金额	占比	增长率	金额	占比	增长率
香化	84,582.52	59.96%	193578.42%	129,780.35	72.81%	53.44%
配饰	13,706.38	9.72%	422003.85%	14,285.29	8.01%	4.22%
服饰	4,489.65	3.18%	56458.24%	6,523.69	3.66%	45.31%
箱包	1,943.61	1.38%	65189.63%	3,689.28	2.07%	89.82%
电子	24,709.76	17.52%	19465.98%	12,719.85	7.14%	-48.52%
酒水	5,204.47	3.69%	257504.70%	5,920.85	3.32%	13.76%
珠宝	5,636.25	4.00%	184036.50%	4,848.20	2.72%	-13.98%

#### (b) 免税业务预测依据

海旅免税线上线下免税业务系根据**历史期**各类商品收入增长情况，结合深耕香化品类、提升高端精品、减少低毛利电子产品的经营规划及品牌拓展计划，参考海南省历史及预测游客数量、海南离岛免税市场预测规模及同行业可比公司历史经营数据进行预测。

i**历史期**内免税业务高速发展趋势，形成品牌销售基础



免税业务板块各品类商品的销售金额、销售占比及增长率如下表所示：

单位：万元

项目	2021年			2022年		
	金额	占比	增长率	金额	占比	增长率
香化	103,001.82	58.24%	235755%	192,364.17	70.31%	86.76%
配饰	14,001.76	7.92%	176287%	14,656.46	5.36%	4.68%
服饰	4,490.21	2.54%	138181%	6,545.69	2.39%	45.78%
箱包	1,983.74	1.12%	66538%	3,855.11	1.41%	94.34%
百货	1,488.39	0.84%	859613%	1,795.13	0.66%	20.61%
电子	40,596.28	22.95%	32045%	42,507.48	15.54%	4.71%
其他	11,327.49	6.40%	222828%	11,875.19	4.34%	4.84%
<b>合计</b>	<b>176,870.26</b>	<b>100.00%</b>	<b>93295.57%</b>	<b>273,579.85</b>	<b>100.00%</b>	<b>54.68%</b>

海旅免税城的销售商品以香化为主，**历史期**内销售占比分别为58.24%和70.31%。2022年，在海旅免税城闭店57天的情况下，海旅免税的免税板块的香化、服饰、箱包品类仍实现同比增长86.76%、45.78%、94.34%，免税业务整体同比增长率达54.68%，海旅免税的免税业务处于快速发展阶段。本次标的公司线上线下免税业务的增长率系在**历史期**历史业绩的基础上进行预测。

ii 离岛免税市场高速发展，为海旅免税快速发展提供容量充足的市场环境

2012至2019年，海南离岛免税销售额稳步增长。2020年以来，国际旅游市场受到出入境防控限制，使得我国消费者的海外奢侈品等消费向国内转移。同年，离岛旅客每年每人免税购物额度由3万元调整至10万元，直接推动了我国离岛免税行业的迅速增长。2020年海南离岛免税销售额激增为274.79亿元，同比增长103.67%，2021年销售额为494.70亿元，同比增长80.03%，2012至2021年期间年复合增长率为48.16%。

根据中国中免H股招股说明书和弗若斯特沙利文行业研究报告，中国离岛免税行业规模将于2026年增长至2,432亿元，2023-2026年的复合增长率将达到32.82%。离岛免税市场高速发展，为海旅免税高速发展提供容量充足的市场环境。标的公司线上线下免税业务的增长率亦参考了海南离岛免税市场预测数据，并以低于海南离岛免税市场增长率水平进行预测。

项目	2021年	2022年	2023年E	2024年E	2025年E	2026年E
离岛免税行业规模（亿元）	496	349	1,038	1,420	1,882	2,432
增长率	-	-29.45%	197.42%	36.80%	32.54%	29.22%
海旅免税线上免税收入（万元）	35,800.41	95,346.51	143,761.11	183,031.82	233,310.61	277,195.24
增长率	-	166.33%	50.78%	27.32%	27.47%	18.81%
海旅免税线下免税收入（万元）	141,069.84	178,233.34	285,844.01	341,106.18	407,325.45	467,022.89
增长率	74391.32%	26.34%	60.38%	19.33%	19.41%	14.66%

注：1、2021年和2022年离岛免税行业规模数据来源为海口海关发布的离岛免税购物金额数据。

2、2023年-2026年预离岛免税行业规模数据来源为中国中免公告的H股招股说明书、弗若斯特沙利文行业研究报告。

此外，中国中免经营离岛免税业务多年，为目前最主要的离岛免税业务主体，2015年-2022年其免税商品的复合增长率为18.24%，剔除疫情因素影响，2015年-2019年免税商品的复合增长率为54.42%，标的公司线上线下免税业务预测亦参考了中国中免免税业务收入增长情况，本次预测以低于同行业可比公司增长率水平进行预测。

单位：亿元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
免税商品								
收入	80.57	87.80	148.61	332.27	458.18	323.61	429.36	260.32
增长率	-	8.97%	69.25%	123.59%	37.89%	-29.37%	32.68%	-39.37%
复合增长率								18.24%

iii持续丰富品牌品类、商品结构、优化销售策略促进收入持续增长

截至2023年3月末，海旅免税城的品牌数目为1,010个，2023年1-3月SKU数目为109,484个。

单位：个

项目	2021年末 /2021年度	2022年末 /2022年度	2023年3月末 /2023年1-3月
品牌数目	806	972	1,010
SKU数目	55,059	84,672	109,484

SKU: Stock Keeping Unit（库存量单位），引申为产品统一编号的简称，每种产品均对应唯一的SKU号

品牌方面，海旅免税加大品牌招商力度，截至2023年3月累计引进品牌1,010个，同时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250多个品牌系首次或独家进驻离岛免税市场。海旅免税实施品牌差异化经营策略，很好的满足广大游客和本岛居民多样化时尚化的消费需求。此外在海旅免税城五楼打造了“潮牌空间”概念，引进了年轻人喜爱的欧美、日韩及国潮品牌，能够更好的服务年轻消费客群。同时，海旅免税与众多高奢侈品牌正在接触洽谈中，品牌丰富程度将进一步提升。

SKU方面，海旅免税持续丰富SKU，品牌SKU数量稳步增长，同时海旅免税亦不断优化产品SKU，实行优胜劣汰。

商品结构方面，海旅免税深耕香化品类，截至2023年3月，线上香化品牌数量达179个，位列同行第一；同时不断引进高毛利的精品品类商品，与Cartier、Prada、Omega、Chanel、Longines、Versace、Gucci、Valentino、Tods、Givenchy、Roger Vivier、Tiffany等高奢侈品牌正在接触洽谈中。

根据海旅免税深耕香化、提升精品占比的经营策略以及品牌拓展计划，预测免税业务香化以及配饰、服饰、箱包等精品类商品具有较高增长率。

iv 依托海南三亚旅游市场的恢复，稳步提高客流量、交易人数

2023年1-3月，海南省接待游客数量、三亚市接待过夜游客数量分别为2,863.68万人次、751.80万人次，同比增长28.20%和33.22%。根据弗诺斯特沙利文研究报告，2026年海南的旅客规模将达到1.6亿人次，2023年-2026年海南的旅客规模的复合增长率为13.70%。海南旅游市场的逐步恢复，为海南免税市场提供充足的客源。

单位：万人次

项目	2021年	2022年	2023年1-3月
海南省	8,100.43	6,003.98	2,736.95
三亚市	2,162.04	1,314.79	751.81

数据来源：海南省旅游和文化广电体育厅

海旅免税城2023年1-3月的线下客流量和交易人数分别为111.99万人次、

31.41万人次，同比增长40.14%和27.71%。2021年、2022年、2023年1-3月，海旅免税城客流量占三亚市接待过夜游客数量的比例分别为9.21%、13.81%、14.90%，其客流量占三亚市接待过夜游客数量逐步提升。

单位：万人次

项目	2021年	2022年	2023年1-3月
客流量	199.03	181.53	111.99
交易人数	40.05	50.97	31.41

注：海旅免税城2022年4月线下门店闭店14天，8月和9月线下门店闭店43天。

根据2023年-2026年海南的旅客规模增长情况，标的公司免税业务客流量的增长率系参考历史客流量水平、海南旅客规模预测情况，并以低于海南旅客增长率水平进行预测，具体参考本小节“②营业收入预测合理性分析”之“D、客流量”之“(a) 客流量”。

单位：万人次

项目	2021年	2022年	2023年E	2024年E	2025年E	2026年E
海南旅客规模	8,100.43	6003.98	11,111	12,920	14,710	16,340
增长率	-	-25.88%	85.06%	16.28%	13.85%	11.08%
2022-2026复合增长率						28.44%
2023-2026复合增长率						13.72%

注：2021年-2022年数据来源海南省旅游和文化广电体育厅，2023-2026年数据来源为中国中免公告的H股招股说明书、弗若斯特沙利文行业研究报告。

综上，本次评估结合海旅免税城历史年度经营情况并分析海南省及三亚市游客数量的变动趋势，结合标的资产所处的发展阶段、现有商品结构、未来业务规划、行业发展情况及同行业可比公司增长情况等进行免税业务收入预测。

## B、完税业务

### (a) 完税业务收入测算过程、增长情况

海旅免税完税业务的销售模式主要为直销，包括线下海旅免税城和线上商城两种渠道。海旅免税的完税业务板块**历史期**和**预测期**的收入情况如下表所示：

单位：万元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后
----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	----------

项目		2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年 及以后	
完 税 业 务	线上	收入	53,127.68	56,885.41	59,790.89	62,730.56	65,819.30	69,067.04	72,480.73	72,480.73
		增长率	-	7.07%	5.11%	4.92%	4.92%	4.93%	4.94%	0.00%
	线下	收入	1,283.87	1,414.92	2,611.28	3,133.54	3,603.57	4,144.10	4,558.51	4,558.51
		增长率	3196.28%	10.21%	84.55%	20.00%	15.00%	15.00%	10.00%	0.00%
	小计	收入	54,411.55	58,300.32	62,402.17	65,864.10	69,422.87	73,211.14	77,039.24	77,039.24
		增长率	-	7.15%	7.04%	5.55%	5.40%	5.46%	5.23%	0.00%
占主营业务收入比例		22.39%	17.27%	12.37%	10.74%	9.36%	8.58%	7.94%	7.94%	

### i线上业务测算过程、增长情况

完税线上业务主要为会员购业务，该业务于2021年8月上线，是海南离岛免税业务的延伸，主要产品为香化和电子，占线上业务收入的比例约90%，相关业务收入预测情况如下：

项目		2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
香化	销售收入	53,485.00	56,159.25	58,967.21	61,915.57	65,011.35	65,011.35
	增长率	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%
电子	销售收入	6,040.00	6,221.20	6,407.84	6,600.07	6,798.07	6,798.07
	增长率	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	0.00%

历史期内，上述线上业务增长率如下：

单位：万元

项目	2021年			2022年		
	金额	占比	增长率	金额	占比	增长率
香化	48,724.17	91.71%	-	50,230.08	88.30%	3.09%
电子	3,515.80	6.62%	-	5,645.26	9.92%	60.57%

### ii线下业务测算过程、增长情况

海旅免税线下完税商品通过海旅免税城销售和开设海旅会员店的方式进行销售。线下业务收入主要由服饰、食品和酒水构成，占线下业务收入的比例约90%，相关业务收入预测情况如下：

单位：万元

项目	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
----	-------	-------	-------	-------	-------	-------

项目		2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
服饰	销售收入	1,014.00	1,216.80	1,399.32	1,609.22	1,770.14	1,770.14
	增长率	50.00%	20.00%	15.00%	15.00%	10.00%	0.00%
食品	销售收入	462.00	554.40	637.56	733.19	806.51	806.51
	增长率	50.00%	20.00%	15.00%	15.00%	10.00%	0.00%
酒水	销售收入	914.00	1,096.80	1,261.32	1,450.52	1,595.57	1,595.57
	增长率	200.00%	20.00%	15.00%	15.00%	10.00%	0.00%

历史期内，上述线下业务增长率如下：

单位：万元

项目	2021年			2022年		
	金额	占比	增长率	金额	占比	增长率
服饰	407.29	31.72%	7505.74%	671.87	47.48%	64.96%
食品	453.98	35.36%	3322.76%	305.12	21.56%	-32.79%
酒水	113.17	8.82%	1586.23%	299.61	21.17%	164.73%

(b) 完税业务预测依据

完税业务板块各品类商品的销售金额、销售占比及增长率如下表所示：

单位：万元

项目	2021年			2022年		
	金额	占比	增长率	金额	占比	增长率
香化	48,799.54	89.69%	853676%	50,230.33	86.16%	2.93%
配饰	61.46	0.11%	1439%	44.67	0.08%	-27.32%
服饰	407.45	0.75%	7509%	675.81	1.16%	65.86%
箱包	21.32	0.04%	5795%	53.75	0.09%	152.11%
百货	43.57	0.08%	4158%	61.93	0.11%	42.15%
电子	3,672.73	6.75%	151588%	5,717.56	9.81%	55.68%
其他	1,405.48	2.58%	6900%	1,516.28	2.60%	7.88%
<b>合计</b>	<b>54,411.55</b>	<b>100.00%</b>	<b>139599%</b>	<b>58,300.32</b>	<b>100.00%</b>	<b>7.15%</b>

历史期内完税业务收入金额合计分别为54,411.55万元、58,300.32万元。2021年、2022年期间，海旅免税的有税业务作为免税业务的有效补充，提高海旅免税对会员的触及度。由于线上有税商品主要来源为补缴相关税费的免税商品，毛利

率较低，线上业务方面标的公司将持续推进以免税业务为主，完税业务为辅的业务模式，因此线上有税业务预测期增长率较为平稳。

此外，中国中免有税商品2015年-2022年的复合增长率为74.77%，疫情期间，中国中免积极拓展线上有税商品销售，实现了线上有税业务的转型升级和逆势增长，2020年以来有税业务大幅增长。标的公司线上线下有税业务预测亦参考了中国中免有税业务收入增长情况，并以低于同行业可比公司增长率水平进行预测。

中国中免2015至2022年有税商品收入情况如下表所示

单位：亿元

项目		2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
有税商品	收入	5.62	5.98	7.59	11.08	11.49	197.08	240.06	279.74
	增长率	-	6.53%	26.89%	45.90%	3.75%	1614.80%	21.81%	16.53%
	复合增长率								74.77%

综上，本次评估结合海旅免税**历史期**完税业务的增长情况、同行业公司历史增长水平以及其作为免税有效补充的业务定位，综合预测未来完税业务规模。

### C、联营业务

海旅免税有税业务还涉及部分线下联营模式（供应商扣点分成模式），货物由供应商自主管理，且供应商派驻人员共同进行店铺运营，并承担派驻期间相关人员支出。联营业务采用净额法核算。联营收入系供应商扣点分成模式形成的收入，**历史期**内收入金额分别为1,984.36万元、3,550.74万元。依托于海旅免税城的客流优势，2021年、2022年海旅免税联营业务分别同步增长18,812.74%、78.94%。

预测期，标的资产结合海旅免税城业务的客流恢复情况，依托于海旅免税整体业务的增长情况综合预测联营业务规模。海旅免税的联营业务板块**历史期**和预测期的收入情况如下表所示：

单位：万元

项目		2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后
联营项目	收入	1,984.36	3,550.74	5,801.00	7,494.29	8,618.43	9,911.20	10,902.32	10,902.32
	增长率	18812.74%	78.94%	63.37%	29.19%	15.00%	15.00%	10.00%	0.00%
占主营业务收入比例		0.82%	1.05%	1.15%	1.22%	1.16%	1.16%	1.12%	1.12%

#### D、黑虎业务

黑虎业务由海旅黑虎经营，主要销售跨境商品和完税商品，包括护肤、美食保健、家居家电等品类商品。**历史期**内，黑虎业务占收入的比例分别为4.00%和0.65%，黑虎业务受海南省跨境电商政策收紧及岛民免税政策未如出台等影响波动较大。

**历史期**内，黑虎业务的销售金额、销售占比和增长率情况如下：

单位：万元

项目	2021年			2022年		
	金额	占比	增长率	金额	占比	增长率
完税商品	633.62	6.52%	114.65%	606.99	27.72%	-4.20%
跨境商品	9,083.19	93.48%	1069.41%	1,582.52	72.28%	-82.58%
<b>合计</b>	<b>9,716.81</b>	<b>100.00%</b>	<b>806.49%</b>	<b>2,189.51</b>	<b>100.00%</b>	<b>-77.47%</b>

预测期，海旅黑虎基于其技术积累新增技术开发和技术服务业务，服务对象为从事跨境电商、免税业务、保税业务以及进出口业务需求的客户。

海旅黑虎2023年处于过渡期，预计2024年稳定经营。本次评估结合海旅黑虎历史期经营情况以及未来经营规划等进行收入预测。其中：完税商品和跨境商品2024-2027年完税商品和跨境商品收入增长率分别为15%和10%；房屋出租和技术开发与服务业务为2023年新增业务，2024-2027年收入增长率维持在4%左右。

单位：万元

项目		2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后
完税商品	收入	627.79	721.96	830.25	954.79	1,098.01	1,098.01
	增长率	3.43%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	0.00%
跨境商品	收入	1,040.00	1,144.00	1,258.40	1,384.24	1,522.66	1,522.66
	增长率	-34.28%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	0.00%
其他业务	收入	1,335.61	1,394.44	1,439.54	1,489.16	1,543.73	1,543.73
	增长率	-	4.40%	3.23%	3.45%	3.66%	0.00%

综上，黑虎业务**历史期**和预测期的收入增长情况如下表所示：

单位：万元



项目		2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年 及以后
黑虎业务	收入	9,716.81	2,189.51	3,003.40	3,260.40	3,528.19	3,828.19	4,164.41	4,164.41
	增长率	806.49%	-77.47%	37.17%	8.56%	8.21%	8.50%	8.78%	0.00%
占主营业务收入比例		4.00%	0.65%	0.60%	0.53%	0.48%	0.45%	0.43%	0.43%

### E、华庭项目

三亚海旅免税-奥莱生活广场项目（简称“华庭项目”）是海南旅投免税品有限公司规划的重点项目之一，项目选址三亚市吉阳区荔枝沟路华庭广场，位于三亚市中心中央商务区核心区域，与三亚海旅免税城距离不超过1千米。

华庭项目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。

华庭项目的主要情况如下：

项目	主要情况
总体规划	项目总建筑面积10万平方米，共7层，其中地上5层、地下2层；商业面积约7万平方米，中心广场近2万平方米，具有小型停车位2,000余个，大巴停车位10余个。 本项目通过精心布局，引进国际奢牌折扣店，合理利用奥莱优势弥补三亚市场消费空白，建成集有税奥莱奢牌折扣店、国际珠宝店、儿童乐园、潮玩、餐饮、商超、运动健身于一体的大型奥莱购物生活广场。
建设周期	华庭项目属于租赁物业进行经营，仅需进行装修改造，装修公司于2023年1月初进场装修，预计2023年9月装修完成。
资金投入计划	投资总额估算20,000万元，其中，装修工程费用等15,000万元、铺底流动资金5,000万元。
审批情况	华庭项目装修于2023年1月6日取得建筑工程施工许可证（编号：460200202301060101）
最近进展	租赁的房屋建筑物于2022年12月交付，装修公司于2023年1月进场施工，预计2023年9月完工。 截至本独立财务顾问报告签署日，已招商面积占出租面积的比例约90%，其余面积正在商务洽谈中。

2022年9月，海旅免税对三亚海旅免税—奥莱生活广场项目设计、施工总承包项目进行公开招标；2022年12月，海旅免税与中标方苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司（以下简称“金螳螂”）签署《建设项目工程总承包合同》，金螳螂于2023

年1月进场施工，预计2023年9月完工。

截至本独立财务顾问报告签署日，华庭项目已招商面积占出租面积的比例约90%，其余面积正在商务洽谈中。综上，华庭项目不存在无法顺利推进的风险。

截至评估基准日，华庭项目已签署租赁合同，出租方已交付房屋建筑物，海旅免税已完成公司内部立项，且支付保证金1,000万元。目前，华庭项目已经开展招商工作和装修工作，截至本独立财务顾问报告签署日，华庭项目的装修进度约90%，已完成招商约90%。华庭项目总体规划及投入运营时间明确，预测期华庭项目投入运营的确定性较高，因此将华庭项目纳入评估范围具有合理性。

本次评估盈利预测中华庭项目 2023 年收入参照《海南旅投免税品有限公司三亚海旅免税-奥莱生活广场项目可行性研究报告》（以下或简称“华庭可研”）第一年收入，仅考虑 4 个月的收入，同时生产负荷为 70%进行预测；2024 年收入参照华庭可研第二年收入，生产负荷为 70%进行收入预测；2025 年及以后年度收入参照华庭可研第三年及以后年度收入进行预测。

华庭项目将采用包括但不限于联营、自营、租赁等方式运营，收入分为联营收入、固定租赁收入和物业管理费收入三部分。华庭项目的具体收入估算情况如下：

序号	项目年份	单位	1	2	3	4	5
生产负荷			100%	100%	100%	100%	100%
1	进店客流人次	万人次	290	328	370	418	473
2	消费率		30%	30%	30%	30%	30%
3	人均消费	元	1,150	1,150	1,150	1,150	1,150
4	联营有税部分(1F-3F)						
4.1	销售额 (1*2*3, 含税, 税率 13%)	万元	100,000	113,000	127,690	144,290	163,047
4.2	扣点率	%	12%	12%	12%	12%	12%
4.3	联营收入 (4.1 销售额/1.13*4.2 扣点率)	万元	10,619	12,000	13,560	15,323	17,315
5	固定租赁部分(B1、4F-5F)						
5.2	租金 (含税, 税率 9%)	万元	3,732	4,105	4,516	4,968	5,464
5.3	物管费 (含税, 税率 6%)	万元	1,905	1,905	1,905	1,905	1,905

序号	项目年份	单位	1	2	3	4	5
5.4	租赁收入 (5.1 租金/1.09+5.2 物管费/1.06)	万元	5,221	5,563	5,940	6,355	6,810
销售收入合计		万元	15,840	17,563	19,500	21,678	24,125

注 1：2021 年和 2022 年海旅免税城的客流量（主要为海南游客）分别为 199.03 万人次和 181.53 万人次，依托海旅免税城联动导流以及四楼引进珠宝城以旅行团消费形式输送团客客流，预估首年进店人次 290 万人次（奥莱模式下除游客外亦包含海南本地顾客），进店人次年平均增长率取 13%。

注 2：消费率参照海旅免税城 2022 年的转化率设定为 30%。

注 3：结合各楼层的品牌入驻定位及销售占比，进店人均消费 1,150 元。

注 4：扣点率参考标的资产目前联营有税在执行合同、奥特莱斯经营定位并结合行业水平等因素综合设定为 12%。

综上，华庭项目预测期的收入增长情况如下表所示：

单位：万元

项目		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年 及以后
华庭项目	收入	3,696.00	12,294.10	19,500.00	21,678.00	24,125.00	24,125.00
	增长率	-	232.63%	58.61%	11.17%	11.29%	0.00%
占主营业务收入比例		0.73%	2.01%	2.63%	2.54%	2.49%	2.49%

**(a) 华庭项目将采用联营、自营、租赁等方式运营。华庭项目各种运营方式具体的业务模式和流程，标的公司在其中所起的作用**

**联营模式：**联营模式下指标的公司与供应商签订联营合作协议，供应商向标的公司提供商品，由标的公司按照统一经营理念、统一管理、统一收款、统一销售凭证、统一投诉处理对联营商品进行规范管理，在结算方面，标的公司与供应商约定分成比例。联营模式下，标的公司对存货不享有控制权。

**自营模式：**标的公司向供应商采购各类商品，再通过线下门店或线上平台销售。自营模式下，标的公司对存货享有控制权。

**租赁模式：**在公司经营场所里进行商业物业租赁经营，利润来源于租金收入扣除物业成本后的余额。

标的公司在整个商场运营过程中，为各供应商提供营业场地，负责商场管理活动，并进行统一营销策划和顾客服务，供应商提供商品、设立品牌专柜，标的公司的销售人员负责提供主要销售服务，供应商的销售人员提供陈列、辅

助销售等服务。

(b) 联营模式下供应商扣点比例的合理性

报告期内，标的公司联营业务前五大供应商约定的扣点率为15%-28%，服饰类上市公司与商场联营业务的扣点率如下：

公司名称	主营业务	合作模式情况
欣贺股份 (003016.SZ)	公司深耕高端女装市场，专注打造中国高端女装品牌，目前拥有 JORYA、JORYA weekend、GIVHSHYH（巨式国际）、ANMANI（恩曼琳）、CAROLINE（卡洛琳）、AIVEI 和 QDA 七大自有品牌	公司与部分联营商场的合作合同中约定：商场按销售额的一定比例与固定收益金额孰高向公司收取分成。奥特莱斯联营商场合同约定的基本扣点低于其他类型的联营商场，集中在8%-13%之间
嘉曼服饰 (301276.SZ)	公司是一家中高端童装运营企业，主要产品包括外套、上衣、裙子、裤子、家居服、形象用品及附属品。公司自有品牌“水孩儿”主要定位于大童童装市场	对于线下商场，公司按照每月与商场对账核对一致的结算清单与商场进行结算，商场按照协议约定向公司支付货款（扣除商场分成扣点），合同约定账期大多为30-45天，分成扣点基本在10%至28%之间不等

综上，华庭项目扣点率参考标的公司目前联营有税在执行合同、华庭项目经营定位并结合行业水平等因素综合设定为12%，联营模式下供应商扣点比例的合理性具有合理性。

(c) 租赁模式下收取租金、物业费与支付租金之间的关系及合理性。

标的公司租赁的商场为整个商场，且未进行装修，标的公司负责整个商场的装修，因此整体租金水平较低。标的公司是整体租赁一个卖场，租金比单独的小面积租赁有较高的性价比；同时标的公司在负责商城整体运营、制定商场营销、促销等活动，提高商场知名度以此吸引更多客户。对于承租的商户而言，其享有商场整体装修效果、品牌热度、营销推广活动所带来的客流红利。租赁模式下，标的公司按照市场价的租金出租，标的公司收取的租金单价高于标的公司支付的租金单价具有合理性。

(d) 目前的招商情况，90%已招商面积中的主要品牌，相关供应商是否具有稳定的供货渠道，结合华庭项目所在地、游客类型、来访目的、品牌畅销度及货品类型等，说明游客采购的可能性

华庭项目与海旅免税城商场定位互补，品牌存在差异，作为现有免税业务的补充，增加客户粘性。华庭项目与海旅免税城距离不超过一公里，区位接近，标的公司将通过向海旅免税城进店客人及线上客人发放华庭项目优惠券、海旅免税城与华庭项目间开通接送班车等方式联动运营，将海旅免税城丰富的会员和客流资源与华庭项目进行对接，实现华庭项目的快速引流和导流。华庭项目预定的目标消费群体为岛内居民和岛外游客。

华庭项目主要为国际轻奢、国内知名品牌为主，同时具有餐饮、娱乐等功能，可以满足不同类型游客的消费需求。华庭项目的品牌涉及奢侈品牌、轻奢品牌、潮牌等，不乏Valentino、armarni、Coach、mk等热门知名品牌，将“品牌力”和“折扣”有效结合，有效解决了消费者在品牌追求和消费力之间的矛盾，因此构建华庭项目消费者的消费驱动力。

根据相关研报显示，2020-2022年奥莱业态始终保持正向增长，百联股份、王府井、友阿股份的奥莱业态较其他业态均表现出较强韧性，百联、王府井23Q1奥莱恢复亮眼，收入均同比增长30.6%<sup>1</sup>。

华庭项目选址位于三亚核心商业区，不同于海棠湾等郊外度假区，已有较为成功商业体，华庭项目所在核心商业区目前商业体较少，该区域正在打造市中心购物、休闲娱乐核心区域，除海旅免税城（定位于免税零售）、华庭（定位于有税零售），未来还将引进大悦城（定位于休闲娱乐餐饮）、天悦城（定位于社区商业）。未来将发挥该购物、休闲娱乐核心商业区的人流优势，根据不同商业体的定位特征，吸引不同受众群体。

华庭项目受众群体为游客与部分本地居民，由于来三亚旅游的人群普遍具备中等以上消费能力，且华庭选址位于核心商业区，因此，华庭项目定位于中档以上消费，且较为关注性价比的受众群体，品牌包容度较强，涵盖部分奢侈品、轻奢以及国内外知名品牌。另外，华庭项目与海旅免税城定位互补，品牌存在差异，海旅免税城主要以国际一线大牌、潮牌为主，华庭项目主要为国际轻奢、国内知名品牌为主，其中，对于个别品牌重合的精品，双方亦会在当季、

<sup>1</sup> 【安信证券】商贸零售行业深度分析：性价比消费风起，奥特莱斯焕生机

淡季、款式等方式进行区别，对于部分热销品牌的香化酒水，消费者也会根据消费体验度、购物便利性进行选择。

(e) 进店客流、消费率以及人均消费的合理性，以及相关增长的依据。

i 华庭项目进店客流人次及增长具有合理性

(i) 同类项目可比数据

华庭项目预定的消费群体为岛内居民和岛外游客，与海旅免税城的消费群体存在重叠。华庭项目与海旅免税城距离不超过一公里，标的公司将通过向海旅免税城进店客人及线上客人发放华庭项目优惠券、海旅免税城与华庭项目间开通接送班车等方式联动运营，两类项目的客流人次数据具有可比性。

海旅免税城线下门店的客流量数据如下：

单位：万人次

项目	2021年	2022年	2023年1-7月
客流量	199.03	181.53	217.33

2023年1-7月，海旅免税城线下门店的客流量为217.33万人次，较去年同期增长61.04%。

(ii) 与海旅免税客户群体的差异

华庭项目经营有税商品，预定的消费群体为岛内居民和岛外游客；海旅免税城经营免税商品和有税商品，免税商品的客户群体为岛外游客及离岛的岛内居民，有税商品的客户群体为岛外游客和岛内居民。华庭项目与海旅免税的客户群体重合度较高。

华庭项目的首年进店客流以2019年三亚市接待过夜游客数量及岛内常驻人口基础，并参考海旅免税城的客流转转化率，综合设定为290万。

岛内常驻人口相对稳定，华庭项目进店客流人次增长参照2017年-2019年三亚过夜旅客平均增长率设定，具体情况如下：

单位：万人次

项目	2016年	2017年	2018年	2019年
----	-------	-------	-------	-------

三亚过夜游客	1,651.58	1,830.97	2,242.57	2,396.33
增长率	-	10.86%	22.48%	6.86%

2017年-2019年三亚过夜旅客复合增长率为13.21%

数据来源：三亚市统计局。

为支持海南自由贸易港建设，海南的运输基础设施迅速发展，海南成为旅客休闲和购物目的地的吸引力与日剧增，预计未来海南旅游零售市场稳健增长。根据弗若斯特沙利文研究报告，2023年-2026年海南旅客规模的复合增长率为13.70%。

2017年-2023年1-6月，三亚市接待过夜游客数量与海南省接待游客数量比较如下：

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年1-6月
三亚市接待过夜游客数量	1,830.97	2,242.57	2,396.33	1,714.40	2,162.04	1,314.79	1,327.36
海南省接待旅客数量	6,745.01	7,627.39	8,311.20	6,455.09	8,100.43	6,003.98	4,606.59
占比	27.15%	29.40%	28.83%	26.56%	26.69%	21.90%	28.81%

数据来源：三亚市统计局，海南省旅游和文化广电体育厅。

基于三亚市接待过夜游客数量占海南省接待游客数量比例相对稳定的预期，华庭项目进店客流人次增长率13%，略低于2023年-2026年海南旅客规模的复合增长率，具有合理性。

#### ii 消费率设定具有合理性

华庭项目预定的消费群体为岛内居民和岛外游客，与海旅免税城的消费群体存在重叠，华庭项目与海旅免税城商场定位互补，品牌存在差异。华庭项目与海旅免税城距离不超过一公里，标的公司将通过向海旅免税城进店客人及线上客人发放华庭项目优惠券、海旅免税城与华庭项目间开通接送班车等方式联动运营，两个项目具有可比性。

华庭项目的设定的消费率为30%，与2022年海旅免税城线下门店转化率28.08%和海南离岛免税转化率27.02%不存在显著差异，具有合理性。

### iii 人均消费的设定依据

华庭项目的人均消费系结合各楼层的品牌入驻定位及消费占比设定，根据各楼层的销售均价和预估销售占比计算消费金额，然后在此基础上考虑5%的折扣率确定人均消费金额。具体计算如下：

单位：元

楼层	品牌定位	销售均价	预估销售占比	消费金额
一层	重奢	8,000.00	10%	800.00
二层	轻奢	1,000.00	20%	200.00
三层	潮牌时尚	300.00	70%	210.00
合计			100%	1,210.00
人均消费=消费金额 1,210.00*95%=1,150.00				

(f) 奥特莱斯的主要盈利来源，相关运营在其中的作用，标的公司是否具备运营经验，能够赚取相关利润的合理性

华庭商场奥特莱斯的主要盈利来源为有税商品销售收入和租赁物业收入。华庭运营团队负责对于整体商场的装修、招商、品牌引进、运营管理活动。

(g) 请说明相关选址以及吸引客流的原因

华庭项目距离三亚市其他奥特莱斯店距离为12公里，距离较远。具体如下图所示。



华庭项目与海旅免税城商场定位互补，品牌存在差异，作为现有免税业务的补充，增加客户粘性。华庭项目与海旅免税城距离不超过一公里，区位接近，



标的公司将通过向海旅免税城进店客人及线上客人发放华庭项目优惠券、海旅免税城与华庭项目间开通接送班车等方式联动运营，将海旅免税城丰富的会员和客流资源与华庭项目进行对接，实现华庭项目的快速引流和导流。

## ②营业收入预测合理性分析

### A、收入预测增长率与行业增长率比较

标的资产主要经营离岛免税业务，占营业收入比例在 80% 以上。标的资产的离岛免税收入预测情况及行业情况比较如下：

单位：亿元

项目	2021 年	2022 年	2023 年 E	2024 年 E	2025 年 E	2026 年 E
海旅免税离岛免税收入	17.69	27.36	42.96	52.41	64.06	74.42
增长率	-	54.68%	57.03%	22.00%	22.23%	16.17%
离岛免税行业规模	496	349	1,038	1,420	1,882	2,432
增长率	-	-29.45%	197.42%	36.80%	32.54%	29.22%

注：1、2021年和2022年离岛免税行业规模数据来源为海口海关发布的离岛免税购物金额数据。

2、2023年-2026年预离岛免税行业规模数据来源为中国中免公告的H股招股说明书、弗若斯特沙利文行业研究报告。

2022 年离岛免税行业规模下降的原因主要系海南省离岛免税店几度闭店，物流运营出现中断，离岛免税线下业务受到了较大冲击。

标的资产 2022 年离岛免税收入大幅增长主要原因系标的资产成立于 2020 年，海旅免税城于 2020 年 12 月底开业，品牌在持续引进中，目前处于快速发展阶段，2022 年海旅免税城受闭店影响线下业务受到了一定冲击，为减少影响标的资产大力发展线上业务，离岛免税收入实现增长。

2023 年至 2026 年，标的资产离岛免税收入预测增长率均低于行业规模预计增长率，本次收入预测具有一定谨慎性、合理性。

### B、收入预测相对于行业规模及市场份额的合理性

标的资产正处于快速发展阶段，市场份额快速增长。2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-5 月标的资产离岛免税收入占离岛免税行业规模的比例分别为 3.58%、7.84% 和 7.97%。

根据中国中免 2022 年年度报告，2022 年，海南省新增两家离岛免税店，分别为海口国际免税城和王府井国际免税港，海南离岛免税店增加到 12 家，全省离岛免税店经营面积由 22 万平方米增加到超过 50 万平方米。截止目前，标的资产的离岛免税经营面积占行业整体经营面积的比例约 10%。

随着 2022 年底及 2023 年初中国中免及王府井旗下免税店获批开业，短期内离岛免税牌照进一步发放以及免税经营面积扩增的政策尚未明确，同时结合中国中免的海口国际免税城从可研规划到正式开业历时 3 年左右的时间，预计 2026 年海旅免税市场份额在 5% 以上。

根据弗若斯特沙利文的预测，2026 年离岛免税行业规模将达到 2,432 亿元。标的资产 2022 年市场占有率约 7.84%，按照 5%-8% 的市场占有率测算，标的资产 2026 年的离岛免税业务收入预计处于 121 亿元至 194 亿元区间。本次评估中标的资产 2026 年离岛免税收入预测为 74.42 亿元，对于行业规模及市场份额，本次收入预测具有一定谨慎性、合理性。

单位：亿元

项目	离岛免税收入测算（2026 年）
离岛免税行业规模	2,432
标的资产市场占有率	5%-8%
标的资产的离岛免税收入	121-194

### C、收入预测单位面积营业额与中国中免比较

标的资产成立于 2020 年，本次评估的永续期为 2028 年。中国中免下属的三亚国际免税城于 2014 年 9 月开业，截止目前已经运营 8 年，其单位面积营业额具有可参考性，具体比较如下：

项目	经营面积 (万平方米)	收入 (亿元)	单位面积营业额 (万元/平方米/年)
中国中免-三亚	7.4	355.09	48

海旅免税城（稳定期）	4.98	94.23	19
------------	------	-------	----

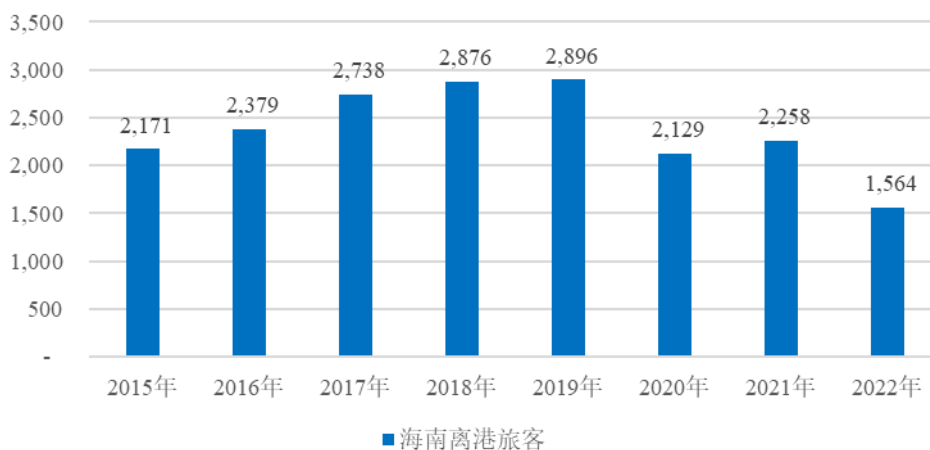
注：中国中免2022年年度报告中未披露三亚地区收入，同时2022年线下业务受到较大冲击，故选用中国中免2021年年报报告披露的数据。

通过上表可知，海旅免税城稳定期的单位面积营业额约为19万/平方米/年，低于中国中免-三亚2021年的单位面积营业额，本次收入预测具有一定的谨慎性、合理性。

#### D、客流量、转化率、客单价等预测数据低于行业预测水平

##### （a）客流量

海南离港旅客数量（万人次）



注：数据来源为海南省统计局。

2022年度，海南离港游客数为1,564万人次，根据弗诺斯特沙利文研究报告，2026年海南的旅客规模将达到1.63亿人次，2022年-2026年海南的旅客规模的复合增长率为28.44%，假设以28%复合增长率对离港游客量进行预测，预计2026年海南离港游客数量将增至4,198.33万人次。

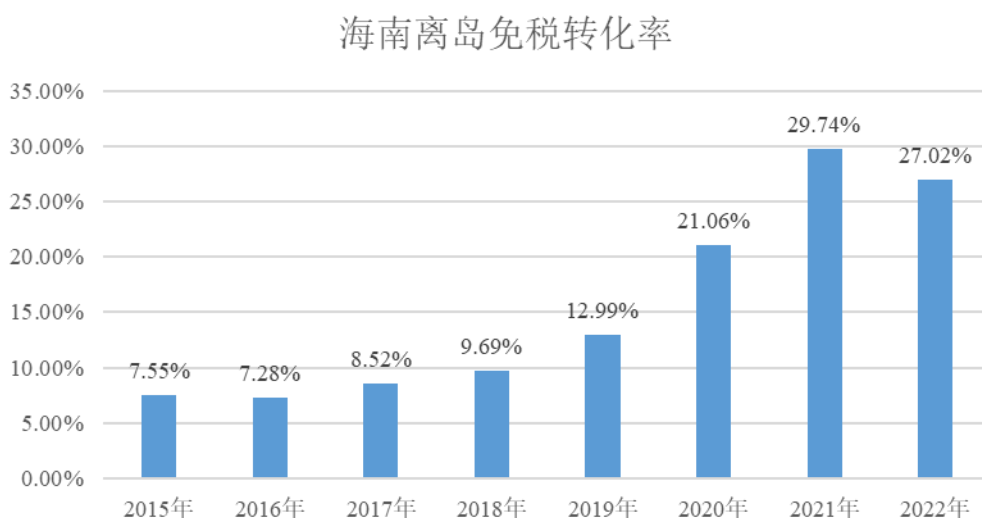
单位：万人次

项目	2021年	2022年	2023年E	2024年E	2025年E	2026年E
海南旅客规模	8,100.43	6003.98	11,111	12,920	14,710	16,340
增长率	-	-25.88%	85.06%	16.28%	13.85%	11.08%
2022-2026复合增长率						28.44%
2023-2026复合增长率						13.72%

注：2021年-2022年数据来源海南省旅游和文化广电体育厅，2023-2026年数据来源为中国中免公告的H股招股说明书、弗若斯特沙利文行业研究报告。

2021年度、2022年度，海旅免税城客流量为199.03万人次、181.53万人次，以低于行业水平的增速保守预测，假设复合增长率为20%，预计2026年海旅免税城客流量为376.42万人次。

#### （b）转化率



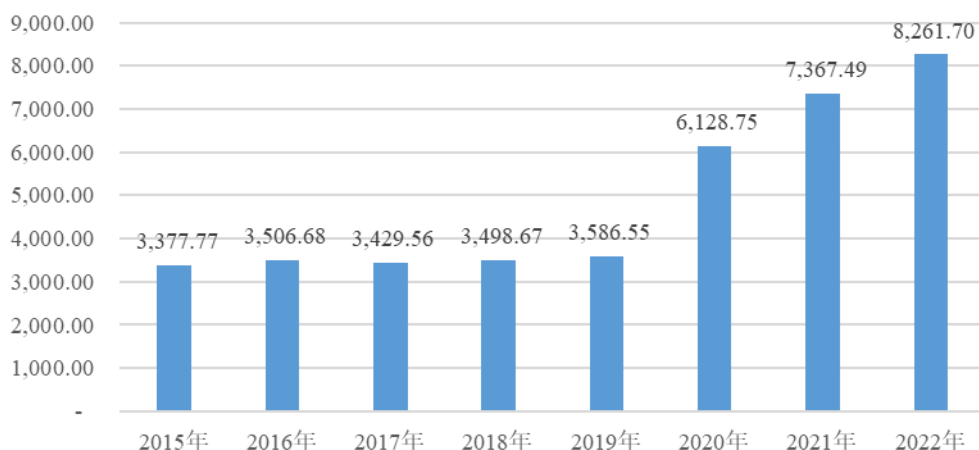
注：数据来源为海南省统计局、海口海关。

随着免税新政下购物种类增多及限额放宽、免税经营面积及品牌种类的扩张，海南离岛免税市场转化率呈上升趋势，2021年、2022年转化率为29.74%、27.02%，参考2018年6月韩国济州岛41%的转化率水平仍有一定程度提升空间；此外，2023年3月，离岛免税政策进一步放宽，增加海南离岛免税购物“担保即提”和“即购即提”提货方式，预计将带动转化率有所提升。

2022年度，海旅免税城转化率为28.08%，较为接近海南离岛免税市场转化率水平。

#### （c）客单价

海南离岛免税客单价（元）



注：数据来源为海口海关。

近年来国际奢侈品牌看好海南自贸港的发展前景，不断加大对海南市场的布局，2022年度海南离岛免税市场客单价为8,261.70元。2022年、2023年海南消博会期间，众多国际奢侈品巨头来到海南参展，并就离岛免税业务和自贸港建设开展合作洽谈，海南自贸港建设的推进，将不断提升对奢侈品品牌的吸引力，海南离岛免税市场客单价将进一步提升。

根据弗诺斯特沙利文研究报告，2026年海南离岛免税市场规模将达到2,432亿元，假设以2026年海南离港游客数4,198.33万人次，转化率30%进行测算，2026年海南离岛免税市场客单价预计达到19,309.26元。

2021年度、2022年度，海旅免税城客单价为4,083.96元、3,991.01元，低于离岛免税市场平均客单价水平，主要原因为营业初期，海旅免税深耕香化品牌，香化商品占比较高，精品类商品占比较低，未来海旅免税将积极引进国外一线大牌，推进经营商品的高端化、国际化，不断提升高端精品占比，预计客单价将有大幅提升空间。假设以2026年海旅免税城客流量376.42万人次、转化率30%进行测算，2026年海旅免税城客单价预计达到6,590.15元。

#### （d）合理性分析

根据上述假设及模拟测算，海旅免税离岛免税业务预测客流量、转化率、客单价、收入及相关复合增长率均低于行业预测水平，本次预测具有一定谨慎性。

项目	海南离岛免税市场 (2026E)	海旅免税 (2026E)
收入规模（亿元）	2,432	74.42
收入规模复合增长率（2022-2026）	62.47%	28.42%
离港游客量/客流量（万人次）	4,198.33	376.42
离港游客量/客流量复合增长率（2022-2026）	28%	20%
客单价（元）	19,309.26	6,590.15
客单价复合增长率（2022-2026）	23.64%	13.36%
转化率	30%	30%

注：海南离岛免税市场 2026 年预测收入规模来源于中国中免公告的 H 股招股说明书、弗若斯特沙利文行业研究报告。

综上，本次评估营业收入预测具有合理性。

(2) 2022 年测算疫情的具体影响，以此为基础计算 2022 年、预测期增长率以及复合增长率

受疫情影响，海旅免税城 2022 年 4 月线下门店闭店 14 天（2022 年 4 月 3 日至 2022 年 4 月 16 日），8 月和 9 月线下门店闭店 43 天（2022 年 8 月 4 日至 2022 年 9 月 15 日），全年共闭店 57 天。

由于 4 月、8 月及 9 月闭店对于之后月份的客流恢复带来较大影响，此外，由于 2022 年下半年疫情管控加强，游客出行受到一定限制，为更全面的反应疫情对 2022 年度经营业绩的影响，在标的公司 2022 年一季度业绩的基础上，参考历史期同行业可比公司、行业及标的公司业绩分布情况测算 2022 年疫情的具体影响。

2021 年中国中免免税业务、离岛免税市场一季度占全年收入比重分别为 29.38%、27.43%，具体情况如下：

单位：亿元

项目	2021 年 1-3 月	2021 年	占比
中国中免免税业务	126.14	429.36	29.38%
离岛免税市场	135.71	494.7	27.43%

此外，疫情前 2017 年至 2019 年离岛免税市场一季度销售额占全年比重均值

为33.21%。

单位：亿元

离岛免税市场	2017年	2018年	2019年
一季度销售额	26.94	33.43	42.74
全年销售额	80.05	97.47	134.92
一季度占全年比重	33.65%	34.30%	31.68%
一季度占全年比重（2017-2019年平均）	33.21%		

假设按照2017-2019年一季度占全年收入比重的平均值33.21%进行测算，剔除疫情闭店影响，2022年全年可实现免税业务收入329,861.03万元、整体业务收入393,901.61万元；2023年免税业务同比增长率下降为30.24%、2022年至2027年复合增长率下降为20.97%；2023年整体业务同比增长率下降为28.08%、2022年至2027年复合增长率下降为19.77%，具体情况如下：

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年 及以后
免税业务收入	329,861.0 3	429,605.1 2	524,138.0 0	640,636.0 6	744,218.1 3	854,379.4 1	854,379.4 1
免税业务增长率	86.50%	30.24%	22.00%	22.23%	16.17%	14.80%	0.00%
2022年-2027年 复合增长率							20.97%
整体业务收入	393,901.6 1	504,507.6 8	613,050.8 8	741,705.5 5	852,846.6 6	970,610.3 7	970,610.3 7
整体业务增长率	62.11%	28.08%	21.51%	20.99%	14.98%	13.81%	0.00%
2022年-2027年 复合增长率							19.77%

(3) 2023年，截至目前收入情况，与2022年的对比情况。预计全年收入情况、依据以及2023年业绩实现情况

2023年1-6月，海旅免税的收入为230,169.47万元，占全年预测比例为45.62%，对应2022年1-6月收入占2022年全年收入比例为63.16%，2023年收入完成率低于2022年，主要原因为受三亚2022年8、9月疫情因素，海旅免税城线下门店闭店，海旅免税2022年下半年整体业绩较差所致。2023年1-6月海旅免税营业收入情况如下：

项目		2023年1-6月		2023年E		2023年1-6月 完成率
		金额	占比	金额	占比	
免税	线上	73,428.19	31.90%	143,761.11	28.50%	51.08%
	线下	139,130.36	60.45%	285,844.01	56.66%	48.67%
免税小计		212,558.54	92.35%	429,605.12	85.15%	49.48%
完税	线上	12,658.85	5.50%	59,790.89	11.85%	21.17%
	线下	1,418.65	0.62%	2,611.28	0.52%	54.33%
完税小计		14,077.50	6.12%	62,402.17	12.37%	22.56%
联营项目		2,669.51	1.16%	5,801.00	1.15%	46.02%
其他		863.91	0.38%	6,699.40	1.33%	12.90%
合计		230,169.47	100.00%	504,507.68	100.00%	45.62%

备注：以上数据未经审计。

由上表可知，海旅免税的免税业务累计完成度为49.48%，完成度情况良好；完税业务累计完成度为22.56%，其中完税线上业务完成度为21.17%，完成度较差，主要原因为海旅免税减少直播业务等净效益较差业务的收入规模，促进公司收益质量，保证公司资产的高效运；联营项目业务完成度为46.02%，完成度情况良好；其他业务由于主要为华庭项目和黑虎业务，由于华庭项目尚未开展，尚无收入，因此收入完成度较低。

根据中国中免疫情前2017年至2019年收入分布比例如下。

项目	2017年	2018年	2019年
上半年收入（亿元）	125.68	210.85	243.44
全年收入（亿元）	282.82	470.07	479.67
上半年收入占比	44.44%	44.85%	50.75%
平均比例			46.68%
平均比例-剔除2018年			47.59%

由上表可知，2017年至2019年中国中免上半年收入占全年收入比例平均值为46.68%，以此估算海旅免税预计全年收入为493,068.33万元；由于2018年3月中国中免与日上免税并表，若剔除2018年，2017年、2019年中国中免上半年收入占全年收入比例平均值为47.59%，以此估算海旅免税预计全年收入为483,605.06万元。



此外，2023年1-7月海旅免税净利润如下表所示：

单位：万元

项目	2023年1-7月	2023年E	占比
免税业务、完税业务和联营业务	13,381.49	24310.86	55.04%
黑虎业务	-697.29	166.63	-418.47%
华庭项目	-	-4,647.14	0.00%
整体净利润	12,684.20	19,830.36	63.96%

截至2023年7月，海旅免税已经实现利润为12,684.20万元，占全年预测比例的63.96%，完成度较高。结合预计全年收入情况、海旅免税利润完成情况，海旅免税2023年业绩承诺具有可实现性。

(4) 标的公司所在地免税店的分布、业务、产品及经营情况，与标的公司在产品结构、价格等方面的差异，标的公司的竞争战略、优势以及吸引游客的原因，成立后报告期内收入大幅增长的原因，支持相关增长的因素是否将持续存在，以此说明预测期收入增速依据

① 标的公司所在地免税店的分布、业务、产品及经营情况，与标的公司在产品结构、价格等方面的差异

海南省三亚免税店分布情况如下：

经营主体	免税店公司名称	离岛免税店	经营面积
中国中免	中免集团三亚市内免税店有限公司	三亚国际免税城	7.2万平方米
	中免凤凰机场免税品有限公司	三亚凤凰机场免税店	1,000平方米
海旅免税	海旅免税城（三亚）迎宾有限公司	海旅免税城	近5万平方米
中服免税	中服（三亚）免税品有限公司	中服三亚国际免税购物公园	约3.3万平方米

各个免税店分布、业务及产品情况为：

经营主体	地点	业务	产品
三亚国际免税城	三亚海棠区海棠北路118号	离岛免税	近300个国际知名品牌，涵盖了化妆品香水、服装服饰、手表首饰、奶粉保健品、家用电器、糖果巧克力等45类免税商品。
三亚凤凰机场免税店	海南省三亚市天涯区三亚国际凤凰机场	离岛免税	主营国际知名烟酒、香化及海南特产等特色产品
海旅免税城	海南省三亚市吉阳区	离岛免税	主要经营海南离岛免税购物政策规定的首饰、箱

	迎宾路 303 号		包、香水、化妆品等四十五大类免税商品。同时，兼营部分有税品名牌店、贸易、仓储及物流等。
中服三亚国际免税购物公园	海南省三亚市天涯区解放一路 16 号	离岛免税	商品涵盖国际知名品牌香水化妆品、珠宝首饰、箱包皮具、服装服饰、手表钟表、酒类、3C 数码、运动户外、大健康等品类。

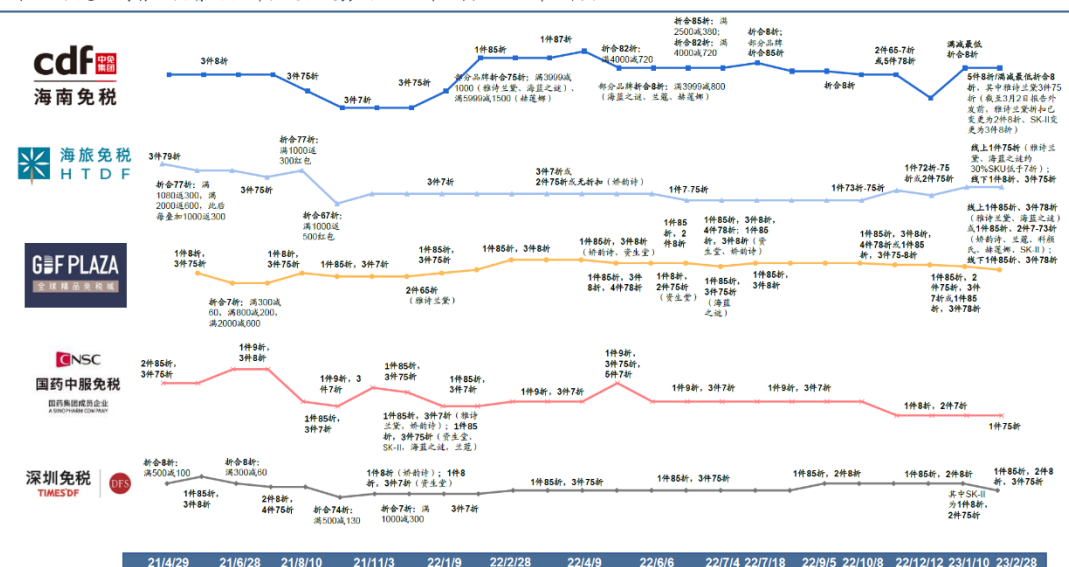
三亚市免税零售商会中，中服免税规模较小，标的公司的主要竞争对手为中国中免，商品构成方面，中国中免主要经营香化和精品，两类产品分别占比接近50%；标的公司成立初期主要战略为通过差异化竞争的方式开展业务，香化产品是离岛免税消费品中的主要品类之一，品牌数量众多，且消费者对价格较为敏感，因此在开业初期，海旅免税主要采取深耕香化品类，通过香化商品引流，带动配饰、服饰、箱包、电子等其他品类商品销售额的方式，抢占市场份额，因此初期香化类产品占比较高，毛利率较高的精品类产品占比相对较少，另外还销售部分毛利率较低电子产品，2022年度，上述产品占比分别为70.31%、9.16%、15.54%，未来标的公司拟进一步提升精品占比，降低香化及电子占比，2023年1-5月，上述产品占比分别为65.77%、13.93%、13.33%。

在价格战略方面，标的公司成立初期风险承受能力较弱，离岛免税市场竞争激烈，采用约定毛利率方式约定采购价格，有助于应对市场零售价波动风险，保证自身盈利的稳定性。成立初期，为了快速打开市场，标的公司采用了较大力度折扣促销手段，2022年，标的公司主流折扣活动系三件七折，随着海旅免税城收入规模持续快速增长，标的公司对折扣政策进行了调整，未来将维持行业平均折扣水平。2023年以来，主流折扣活动已调整为一件八折，三件七五折。

#### 各免税商香化类普适性折扣变化趋势图<sup>2</sup>

<sup>2</sup> 信达证券《免税折扣专题系列之四：中免折扣力度逐渐收窄 王府井线上商城上线》。

图 3、各免税商香化类普适性折扣变化趋势（2021 年 4 月-2023 年 2 月）



资料来源：cdf 海南免税官方商城、海旅免税城、CNSC 离岛免税购、GDF 免税城、深免 x DFS 离岛免税、信达证券研发中心

## ②标的公司的竞争战略

海旅免税将保持差异化竞争策略，继续深耕香化品类，进一步加大差异化品牌的引进力度；持续优化商品结构，积极引进国外一线大牌，推进经营商品的高端化、国际化，不断提升高端精品占比。同时，海旅免税将持续完善供应链管理，不断提升自身采购能力。同时海旅免税充分利用海南离岛免税政策，进一步开拓海南免税旅游零售市场，打造奥特莱斯商城，经营定位与海旅免税城形成互补和联动，丰富商品选择性，提高旅客离岛免税购物便利性，满足国内外游客旅游购物需求。此外，海旅免税与各主力电商平台进行深度合作，进一步拓宽销售业务范围，扩展“离岛免税”、“跨境电商”、“会员购”等多种线上销售模式，完善客户服务、供应链体系的开发建设。利用资深企业的体系及渠道来降低自身的运营、采购成本，不断丰富线上销售品类品牌，同时持续加强宣传营销，实现海旅免税线下销售双轮驱动。

随着重大公共卫生事件的政策改变，海南旅游市场迅速恢复，离岛免税经营者在考虑到复苏情况下对价格都进行了一定的提升和管控，以期达到利润水平的最优解。根据目前市场环境变化，海旅免税2023年以来标的公司香化类产品平均折扣率已由去年的7折调整为8折。随着海旅免税城收入规模持续增长及海南旅游市场恢复，预测期内标的公司结合行业动态对折扣政策进行了

调整，未来将维持行业平均折扣水平。

### ③标的公司竞争优势

#### A、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、2022年度和2023年1-5月市场占有率分别为3.58%、7.84%和7.97%，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2023年6月，吸引1,033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。海旅免税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。

#### B、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2023年6月的1,033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。

#### C、差异化竞争优势

海旅免税深耕香化品类，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，加大差异化品牌的引进力度，其中Tasaki、Marni、Fred、Etro、Hublot、Schaffrath、Gucci彩妆、Burberry彩妆、ChristianLouboutin彩妆、SENSAI、est等250多个品牌系首次或独家进驻离岛免税市场。此外，海旅免税还打造了潮牌空间，以满足年轻顾客的时尚需求。海旅免税后续还将不断调整保持差异化竞争优势。

#### D、股东支持及人才优势

海旅免税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。

#### E、不断探索零售业务新模式

自贸港建设政策落地和双循环的新发展格局为海南旅游消费市场带来新的发展契机。为把握海南旅游零售行业发展机遇，探索零售业务新模式，标的公司积极推进三亚海旅免税-奥莱生活广场项目，该项目采用联营、自营、租赁等方式运营，不断丰富商品的种类和品牌，促进标的公司成为“离岛免税+有税奥莱”双轮驱动的旅游零售供应综合体，不断提高标的公司的竞争力，发展差异化竞争优势。

#### ④标的公司吸引游客的原因

海旅免税作为高端旅游零售综合体，以价格相对较高的香水化妆品、烟酒、箱包服饰等精品奢侈品为主，由于单价较高且我国对奢侈品附加的税率较高，免税价格对比有税价格形成明显价差，吸引游客消费。

同时，海旅免税以提升服务，增强顾客的购物体验为宗旨，在香水化妆品这个强项品类上下功夫，推出“三亚免税购物第一站”，买到就赚到的全新营销策略，提高消费者吸引力，不断扩大市场影响力。

⑤报告期内，成立后报告期内收入大幅增长的原因，支持相关增长的因素是否将持续存在

#### A、免税政策持续发力，引导境外高端购物消费回流

促进消费回流是我国长期战略目标，免税政策成为重要发力点。中央、地方政府相继出台政策扩大国内消费需求，引导消费回流。在众多措施中，放宽

免税行业限制、促进免税发展是战略部署的重要环节。以海南省吸引回流政策为例，2021年10月，海南省政府出台《海南省“十四五”建设国际旅游消费中心规划》，其中强调要通过打造海南免税的核心竞争力，增强引导境外高端购物消费回流的能力。

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。

## B、企业核心竞争力为企业高速增长提供有效支撑

海旅免税深度布局免税业务，线下门店整体经营面积达9.5万平方米，免税业务经营面积近5万平方米，单店经营面积排名处于行业前列，线下业务和线上业务同步发力。同时海旅免税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。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，海旅免税积极把握行业发展趋势，持续丰富品牌数量，引进品牌数量从开业初的近350个提升至2023年6月末的1,033个品牌。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。海旅免税深耕香化品类，在引进充足热门品牌的基础上。此外，海旅免税还打造了潮牌空间，以满足年轻顾客的时尚需求。海旅免税后续还将不断调整保持差异化竞争优势。海旅免税的经营面积优势、品牌数量优势、供应链优势、差异化竞争优势和股东及人才优势为企业高速增长提供有效支撑。

海旅免税的高速发展由行业因素和企业自身禀赋共同驱动。从行业情况及国家政策来看，离岛免税担负着海外消费回流向国内转移的重任。2011年离岛免税政策正式实施以来，先后多次加码离岛免税，显示国家对离岛免税的重视程度逐渐加深。在促进消费回流的长期目标下，离岛免税政策作为承接海外消费回流的重要政策，有望长期加码，离岛免税市场在政策加持下持续增长。

从企业自身竞争实力来看，目前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，同时企业预计未来持续保持差异化竞争策略，充分利用离岛免税政策，与各主力电商平台进行深度合作，促进企业收入增长，企业增长的驱动因素具有可持续性，因此预测期收入持续增长具有合理性。

(5) 具体对比封关后，标的公司相比其他企业的优势；封关后企业数量增加，是否会导致竞争加剧，对标的公司收入、毛利和利润的影响，评估对上述情况的考虑

截至目前，市场各方预计，将在2025年底前适时启动全岛封关运作，并执行简并税制，封关后的相关政策正在制定之中。

根据《海南省人民政府办公厅关于印发海南省人民政府2023年立法工作计划的通知》（琼府办〔2023〕15号），海南省人民政府2023年立法工作计划中涉及自贸港政策如下：

①拟提请省人大常委会审议的地方性法规草案（21件）

序号	项目名称	起草单位	送省司法厅 审查时间	提请省政府 审议时间
1	海南自由贸易港促进种业发展若干规定（二审）	省农业农村厅	已送	已报
2	海南自由贸易港土地管理条例（二审）	省自然资源和规划厅	已送	已报
3	海南自由贸易港陵水黎安国际教育创新试验区条例	海南陵水黎安国际教育创新试验区管理局	已送	已报
4	海南自由贸易港促进民营企业发展若干规定	省发展改革委	5月	6月
5	海南自由贸易港三亚中央商务区条例	三亚市政府	5月	6月
6	海南自由贸易港反走私条例	省公安厅	7月	8月
		海口海关		
		海南海警局		
7	海南自由贸易港“三无”船舶综合治理规定	省农业农村厅	7月	8月
		省委政法委		
		省公安厅		
8	海南自由贸易港企业国有资产条例	省国资委	已送	8月
9	海南自由贸易港市场主体登记管理条例	省市场监管局	7月	8月
10	海南自由贸易港国土空间规划条例	省自然资源和规划厅	9月	10月

## ②研究起草、条件成熟时适时提请审议的地方性法规、省政府规章项目

序号	项目名称	起草单位
1	海南自由贸易港地方金融条例	省地方金融监管局
2	海南自由贸易港销售税条例	省财政厅
3	海南自由贸易港公路里程费征收管理条例	省交通运输厅
4	海南省乡村振兴促进规定	省农业农村厅
5	海南自由贸易港跨境资金管理条例	人民银行海口中心支行
6	海南自由贸易港实行市场准入承诺即入制领域失信惩戒若干规定	省市场监管局
7	海南自由贸易港老城科技新城条例	澄迈县政府
8	海南国际经济发展局条例	海南国际经济发展局
9	海南自由贸易港医疗、医药、医保失信惩戒若干规定	省卫生健康委 省药监局 省医保局
10	海南自由贸易港突发公共卫生事件应急规定	省卫生健康委
11	海南自由贸易港中医药产业发展促进条例	省卫生健康委
12	海南自由贸易港博鳌乐城国际医疗旅游先行区生物医学新技术促进条例	省卫生健康委
13	海南自由贸易港极简审批条例	省营商环境建设厅
14	海南自由贸易港外商投资条例	省发展改革委
15	海南自由贸易港商业、办公类建设项目全过程管理规定	省自然资源和规划厅
16	海南自由贸易港数字经济促进条例	省工业和信息化厅
17	海南自由贸易港商事仲裁条例	省司法厅
18	海南自由贸易港商事纠纷调解规定	省司法厅

海南省封关的具体政策正在草拟中，目前尚未明确出台时间，具体实施时间尚不明确。

封关前后，离岛免税零售商和常规零售商差异如下。

企业类型	离岛免税零售商	常规零售商
税负情况	4% 免税商品特许经营费 不征销售税（存在调整的可能）	B2C X% 销售税
消费者购物额度	10万离岛免税购物额度	居民旅客进境物品5000元人民币免税限额，允许其在口岸进境免税店增加一定数量的免税购物额，连同境外免税购物额总计不超过8000元人民币。



消费者提货方式	店内购物，机场隔离区提货 即购即提 邮寄送达 返岛自取	即购即提
---------	--------------------------------------	------

结合上表，目前离岛免税政策作为承接海外消费回流的重要政策的情形，同时目前离岛免税政策中10万离岛免税购物额度政策实施效果良好。结合海南自由贸易港建设“一线放开、二线管住”的制度设计，离岛旅客在非离岛免税店购买的免税产品，需要按规定照章征税。在当前离岛免税政策不变的情况下，对于离岛旅客而言，离岛免税店仍是离岛旅客购买商品的更优选择。免税牌照商和普通零售商之间的成本差距虽然会缩小，但是离岛免税较高的购物额度以及提货方式多样性，保障了离岛免税店仍将是更优的选择。对于离岛游客而言，免税店相比于一般零售企业而言，免税店为消费者提供更高的购物额度，更加多样和便捷的提货方式。

本次盈利预测基于现时情况及行业发展趋势，对海旅免税未来的经营业绩进行估计。针对未来海南将全岛封关运作及简并税制，本次编制盈利预测过程中，考虑到海南封关时点、封关政策的执行时点、以及对离岛免税行业实质产生影响的时点存在不确定性，相应事项的影响金额也较难合理量化估计，为保障整体预测逻辑的谨慎性，在综合分析相关政策影响基础上进行了盈利预测。

（6）各类产品预测期增速存在显著差异的原因、可实现性的依据；与报告期内增速的对比情况，相关增速可持续的依据。2023年各类产品收入、毛利率的实现情况

①各类产品预测期增速存在显著差异的原因（如香化增速较高等），可实现性的依据；与报告期内增速的对比情况，相关增速可持续的依据。

线上业务收入主要由香化、电子构成，占线上业务收入的比例约90%。相关业务收入预测情况如下：

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	
香化	销售收入	18,419.29	62,583.82	106,252.00	138,127.60	179,565.88	215,479.06	247,800.91	247,800.91
	增长率	-	239.77%	60.00%	30.00%	30.00%	20.00%	15.00%	0.00%
电子	销售收入	62,583.82	29,787.62	35,812.00	42,974.40	51,569.28	59,304.67	68,200.37	68,200.37

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
增长率		87.50%	20.00%	20.00%	20.00%	15.00%	15.00%	0.00%

线下业务收入主要由香化、服饰、配饰、箱包、电子、酒水、珠宝构成，占线下业务收入的比例约90%。相关业务收入预测情况如下：

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	
香化	销售收入	84,582.52	129,780.35	217,479.00	260,974.80	313,169.76	360,145.22	414,167.01	414,167.01
	增长率	193578.42%	53.44%	60.00%	20.00%	20.00%	15.00%	15.00%	0.00%
配饰	销售收入	13,706.38	14,285.29	21,851.00	26,221.20	31,465.44	36,185.26	41,613.04	41,613.04
	增长率	422003.85%	4.22%	50.00%	20.00%	20.00%	15.00%	15.00%	0.00%
服饰	销售收入	4,489.65	6,523.69	17,152.00	20,582.40	24,698.88	28,403.71	32,664.27	32,664.27
	增长率	56458.24%	45.31%	150.00%	20.00%	20.00%	15.00%	15.00%	0.00%
箱包	销售收入	1,943.61	3,689.28	7,710.00	9,252.00	11,102.40	12,767.76	14,682.92	14,682.92
	增长率	65189.63%	89.82%	100.00%	20.00%	20.00%	15.00%	15.00%	0.00%
电子	销售收入	24,709.76	12,719.85	13,396.00	14,065.80	14,769.09	15,507.54	16,282.92	16,282.92
	增长率	19465.98%	-48.52%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%
酒水	销售收入	5,204.47	5,920.85	12,679.00	15,214.80	18,257.76	20,996.42	24,145.89	24,145.89
	增长率	257504.70%	13.76%	80.00%	20.00%	20.00%	15.00%	15.00%	0.00%
珠宝	销售收入	5,636.25	4,848.20	7,298.00	8,757.60	10,509.12	12,085.49	13,898.31	13,898.31
	增长率	184036.50%	-13.98%	50.00%	20.00%	20.00%	15.00%	15.00%	0.00%

#### A、香化及精品业务产品增速较高的原因及预测期的可实现性

商品结构方面，海旅免税深耕香化品类，截至2023年6月末，海旅免税深耕香化品类，线上香化品牌数量达159个；同时不断引进高毛利等精品品类商品，与Cartier、Prada、Omega、Chanel、Longines、Versace、Gucci、Valentino、Tods、Givenchy、RogerVivier、Tiffany等高奢侈品牌正在接触洽谈中。预测期内，海旅免税预计持续深耕香化品牌，同时不断引进高毛利的精品品类商品，并根据实际情况调整优化品牌及产品结构。

#### B、海旅免税线上电子业务较高、线下电子业务增速较低的原因

海旅免税线上电子业务主要原因为电子产品的主要客户为年轻化用户，由于他们更习惯于线上交易，因此相较于线下渠道，海旅免税更加注重对于线上

渠道的开发和利用。预测期内，海旅免税预计持续引进均有客户喜爱度的电子产品，优化电子产品结构，因此线上电子业务较高、线下电子业务增速较低。

## ②2023年各类产品收入、毛利率的实现情况。

### A、主要线上产品2023年收入、毛利率实现情况

项目		2023年1-6月	2023年E	实现情况	
线上	香化	销售收入	53,066.16	106,252.00	49.94%
		毛利率	21.21%	22.00%	-
	电子	销售收入	22,462.58	35,812.00	62.72%
		毛利率	2.07%	3.60%	-

线上业务中，2023年1-6月，香化产品收入占全年预测比例为49.94%，预测收入可实现性较高。2023年1-6月，标的公司线上免税香化类商品的毛利率为21.21%，与2023年预测期毛利率接近，毛利率预测具有合理性。

2023年1-6月，电子产品收入占全年预测比例为62.72%，预测收入可实现性很高；2023年预测毛利率为3.60%，实际毛利率为2.07%，虽然预计毛利率比实际毛利率低了1.53个百分点，但是电子产品业务收入完成度较好。

### B、主要线下产品2023年收入、毛利率实现情况

项目		2023年1-6月	2023年E	实现情况	
线下	香化	销售收入	96,716.77	217,479.00	44.47%
		毛利率	31.46%	31.00%	-
	配饰	销售收入	14,442.58	21,851.00	66.10%
		毛利率	25.81%	25.00%	-
	服饰	销售收入	9,760.40	17,152.00	56.91%
		毛利率	31.62%	39.00%	-
	箱包	销售收入	5,327.42	7,710.00	69.10%
		毛利率	35.73%	41.00%	-
	电子	销售收入	5,196.22	13,396.00	38.79%
		毛利率	18.49%	9.00%	-
	酒水	销售收入	3,926.66	12,679.00	30.97%
		毛利率	39.80%	43.00%	-

项目		2023年1-6月	2023年E	实现情况
珠宝	销售收入	9,385.64	7,298.00	128.61%
	毛利率	14.39%	15.00%	-

线下业务中，2023年1-6月，香化产品收入占全年预测比例为44.47%。2023年1-6月，标的公司线上免税香化类商品的毛利率为31.46%，略高于2023年预测期毛利率。

2023年1-6月，配饰业务占全年预测比例为66.10%，预测收入可实现性较高；实际毛利率为25.81%，略高于预测毛利率。

服饰、箱包、珠宝业务收入占全年预测比例大于50%，毛利率略低于预测水平。

电子、酒水业务收入占全年预测比例小于50%，毛利率接近预测水平。

总体而言，2023年1-6月，标的公司免税业务收入为21.26亿元，占全年预测收入比例为49.48%，完成度接近50%，当年收入具有可实现性；毛利率为19.55%，与预测期毛利率20.94%较为接近。

（7）预测期综合毛利率与各板块毛利率的具体情况及其预测依据及合理性

①标的资产综合毛利率与各板块毛利率

预测期，标的资产业务板块包括免税业务、完税业务、联营业务、黑虎业务和华庭项目，其毛利率情况如下表所示：

项目		2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后
免税业务	线上	13.11%	13.33%	13.53%	13.64%	13.64%	13.64%
	线下	24.88%	25.00%	25.11%	25.18%	25.25%	25.25%
	整体	20.94%	20.92%	20.90%	20.88%	20.92%	20.92%
完税业务	线上	8.34%	8.37%	8.40%	8.44%	8.47%	8.47%
	线下	34.48%	34.48%	34.48%	34.48%	34.48%	34.48%
	整体	9.44%	9.62%	9.76%	9.91%	10.01%	10.01%
联营项目		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
黑虎业务		55.93%	54.67%	53.21%	51.81%	50.46%	50.46%

项目	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年 及以后
华庭项目	15.53%	55.94%	71.77%	74.26%	75.87%	75.87%
<b>综合毛利率</b>	<b>20.59%</b>	<b>21.56%</b>	<b>22.26%</b>	<b>22.36%</b>	<b>22.43%</b>	<b>22.43%</b>

## A、预测依据

### (a) 免税业务和完税业务

标的资产免税业务和完税业务包括香化、配饰、服饰、箱包、百货、电子、食品、健康、母婴、酒水、珠宝等品类商品。**历史期**内，免税业务和完税业务合计占收入的比例分别为95.18%和98.30%，其中免税业务占收入的比例分别为72.79%和81.03%，完税业务占收入的比例分别为22.39%和17.27%。

本次评估中，标的资产各品类商品的毛利率主要参照其2020年-2022年的平均毛利率预测。具体预测情况如下所示：

#### i大部分品类商品

本次评估过程中，大部分品类商品参考2020-2022年的平均毛利率作为预测期的毛利率。

产品	渠道	品类	2020年	2021年	2022年	平均毛利率	预测期
免税	线上	香化	-	33.07%	18.76%	22.16%	22.00%
		配饰	-	19.75%	28.04%	28.00%	28.00%
		服饰	-	34.22%	23.50%	23.79%	24.00%
		箱包	-	27.15%	41.88%	38.85%	39.00%
		电子	-	3.87%	3.42%	3.58%	3.60%
		食品	-	40.77%	41.52%	40.99%	41.00%
		母婴	-	37.65%	36.05%	36.69%	37.00%
	酒水	-	61.17%	45.97%	49.81%	50.00%	
	线下	配饰	20.86%	25.89%	23.44%	24.65%	25.00%
		服饰	32.50%	43.43%	36.66%	39.40%	39.00%
		箱包	33.49%	34.98%	44.53%	41.18%	41.00%
		百货	22.21%	31.46%	32.08%	31.78%	32.00%
		食品	-	42.45%	48.83%	45.62%	46.00%
		健康	-	-	25.23%	25.23%	25.00%
母婴		-	37.18%	37.04%	37.09%	37.00%	
酒水	33.85%	52.92%	34.83%	43.08%	43.00%		

产品	渠道	品类	2020年	2021年	2022年	平均毛利率	预测期
		珠宝	12.42%	14.70%	15.54%	15.09%	15.00%
有税	线上	香化	-	13.12%	13.45%	13.28%	13.00%
		服饰	-	41.15%	10.06%	11.31%	11.00%
		箱包	-	25.17%	28.31%	27.67%	28.00%
		百货	-	39.11%	33.64%	35.89%	36.00%
		电子	-	1.15%	1.82%	1.57%	1.60%
	食品	-	5.80%	34.77%	32.12%	32.00%	
	线下	香化	48.91%	45.77%	726.02%	48.03%	48.00%
		配饰	30.00%	28.38%	-	28.12%	28.00%
		酒水	30.75%	34.47%	24.01%	26.92%	27.00%
		特产	-	67.76%	51.98%	59.42%	59.00%

注：由于海旅免税城处于快速发展期，平均毛利率为2020年-2022年加权平均毛利率。

#### ii 毛利率异常的品类商品

部分品类商品存在某个年度毛利率异常的情况，则主要参考2022年或2023年1-2月毛利率作为预测期的毛利率，具体情况如下：

产品	渠道	品类	2020年	2021年	2022年	平均毛利率	2023年1-2月	预测期
免税	线上	百货	-	18.87%	26.02%	23.81%	26.08%	26.00%
		珠宝类	-	5.12%	43.35%	6.02%	51.76%	45.00%
	线下	香化	28.29%	35.53%	25.61%	29.73%	30.99%	31.00%
		电子	0.68%	4.80%	8.65%	6.02%	12.00%	9.00%
有税	线上	配饰	-	2.47%	24.59%	14.54%	27.35%	25.00%
		健康	-	-	53.69%	53.69%	33.33%	30.00%
		酒水	-	9.50%	15.18%	12.44%	24.43%	20.00%
		特产类	-	67.17%	-15.16%	34.99%	60.53%	50.00%
	线下	服饰	50.85%	47.99%	45.46%	46.49%	45.73%	45.00%
		箱包	96.39%	54.79%	52.83%	54.30%	32.57%	52.00%
		百货	35.00%	28.55%	39.36%	34.62%	31.46%	32.00%
		电子	16.00%	7.33%	8.46%	7.77%	11.15%	10.00%
		食品	37.86%	-4.92%	40.89%	13.98%	32.34%	40.00%
		健康	45.00%	3.63%	58.47%	29.07%	29.42%	30.00%

注：由于海旅免税城处于快速发展期，平均毛利率为2020年-2022年加权平均毛

利率。

(b) 联营项目

联营项目按净额法确认收入，毛利率为 100%。

(c) 黑虎业务

黑虎业务由海旅黑虎经营，主要销售跨境商品和完税商品，包括护肤、美食保健、家居家电等品类商品。**历史期**内，黑虎业务占收入的比例分别为 4.00% 和 0.65%，黑虎业务受海南省跨境电商政策收紧及岛民免税政策未如出台等影响波动较大。

本次评估中，黑虎业务的毛利率结合海旅黑虎现有销售模式、合同执行情况 & 未来经营规划等对其未来年度毛利率进行综合预测。其中：完税商品预测期的毛利率为 30%；跨境商品的毛利率为 15%；其他业务为 2023 年新增业务，包括房屋出租及技术开发和技术服务，其成本体现在费用中，毛利率为 100%。

(d) 华庭项目

本次评估中，华庭项目根据预测的收入和成本计算毛利率。收入为联营有税部分和收取固定租金部分，采用净额法核算。预测期成本包括物业成本、水电费等，具体情况如下表所示：

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年及以后年度
收入	3,696.00	12,294.10	19,500.00	21,678.00	24,125.00	24,125.00
成本	3,122.00	5,417.34	5,504.03	5,579.77	5,822.42	5,822.42
毛利率	15.53%	55.94%	71.77%	74.26%	75.87%	75.87%

注：2023 年和 2024 年的生产负荷按照 70% 估算，同时 2023 年考虑 3 个月的筹备期，故毛利率相对较低。华庭项目的固定租金在销售费用中预测。

B、预测期与**历史期**毛利率比较

标的资产预测期和**历史期**的毛利率比较如下：

项目	2021 年		2022 年		预测期	
	收入占比	毛利率	收入占比	毛利率	收入占比	毛利率
免 线上	20.24%	12.19%	34.85%	9.48%	33.46%-37.31%	13.11%-13.64%

项目	2021年		2022年		预测期		
	收入占比	毛利率	收入占比	毛利率	收入占比	毛利率	
税 业 务	线下	79.76%	19.16%	65.15%	19.65%	66.54%-62.69%	24.88%-25.25%
	整体	72.79%	17.75%	81.03%	16.11%	85.15%-88.02%	20.94%-20.88%
完 税 业 务	线上	97.64%	9.54%	97.57%	8.63%	95.82%-94.08%	8.34%-8.47%
	线下	2.36%	19.88%	2.43%	35.47%	4.18%-5.92%	34.48%
	整体	22.39%	9.79%	17.27%	9.28%	12.37%-7.94%	9.44%-10.01%
联营项目	0.82%	100.00%	1.05%	100.00%	1.15%-1.12%	100.00%	
黑虎业务	4.00%	34.66%	0.65%	2.38%	0.60%-0.43%	55.93%-50.46%	
华庭项目	-	-	-	-	0.73%-2.49%	15.53%-75.87%	
<b>合计</b>	<b>100.00%</b>	<b>17.31%</b>	<b>100.00%</b>	<b>15.72%</b>	<b>100.00%</b>	<b>20.59%-22.43%</b>	

#### （a）免税业务

预测期免税业务各品类商品的毛利率主要参照**历史期**平均毛利率预测，预测期免税业务的毛利率高于**历史期**，主要原因为：i 营业初期为应对市场竞争，采用了较大力度折扣促销手段，随着海旅免税城收入规模持续快速增长，标的公司对折扣政策进行了调整，未来将维持行业平均折扣水平，2023 年以来标的公司香化类产品平均折扣率已由去年的 7 折调整为 8 折；ii 未来标的公司将进一步引进高端品牌，提升精品类商品的占比；iii 与主要供应商拉格代尔的采购定价模式由以参考零售价为基准约定毛利率方式调整为拉格代尔采购价格成本加成方式，预期会降低采购成本，提高公司毛利率水平。

综上，预测期免税业务毛利率高于**历史期**具有合理性。

#### （b）完税业务

完税业务预测期的毛利率为 9.44%-10.01%，与**历史期**不存在差异。

#### （c）黑虎业务

黑虎业务预测期的毛利率为 55.93%-50.46%，主要系**历史期**内，黑虎业务受海南省跨境电商政策收紧及岛民免税政策未如出台等影响波动较大。本次评估



中，黑虎业务的毛利率结合海旅黑虎现有销售模式、合同执行情况 & 未来经营规划等对其未来年度毛利率进行综合预测。

预测期毛利率相对较高，系预测期包括房屋出租及技术开发和技术服务，其成本体现在费用中，毛利率为 100%，提高了黑虎业务的整体毛利率。

#### （d）华庭项目

华庭项目为预测期新增业务，本次评估中华庭项目根据预测的收入和成本计算毛利率。

综上，标的资产预测期的综合毛利率略高于**历史期**，主要系预测期免税业务收入占比及毛利率均有所提升。预测期免税业务收入占比提升主要系标的资产主营业务为离岛免税业务，海旅免税城于 2020 年底开业，目前处于快速发展阶段，预测期收入占比有所提升。

标的资产未来将采取多种措施来提高毛利率，具体包括 i 不断引进高毛利的精品品类商品，截至本独立财务顾问报告签署日，标的公司与 Cartier、Prada、Omega、Chanel、Longines、Versace、Gucci、Valentino、Tods、Givenchy、Roger Vivier、Tiffany 等高奢侈品牌正在接触洽谈中；ii 营业初期为应对市场竞争，采用了较大力度折扣促销手段，随着海旅免税城收入规模持续快速增长，标的公司对折扣政策进行了调整，未来将维持行业平均折扣水平；iii 2023 年初，与主要供应商拉格代尔的采购定价模式由以参考零售价为基准约定毛利率方式调整为拉格代尔采购价格成本加成方式，预期会降低采购成本，提高公司毛利率水平。

综上，标的资产预测期的毛利率略高于**历史期**，不存在显著差异，具有合理性。

#### ② 标的资产毛利率与同行业可比公司比较

标的资产同行业可比上市公司为中国中免，标的资产毛利率与中国中免比较如下：

项目	2021 年		2022 年		预测期
	收入占比	毛利率	收入占比	毛利率	

项目	2021年		2022年		预测期
	收入占比	毛利率	收入占比	毛利率	
中国中免	100.00%	33.08%	100.00%	28.02%	-
其中：免税商品	64.14%	37.82%	48.20%	39.41%	-
有税商品	35.86%	24.59%	51.80%	17.42%	-
标的资产	100.00%	17.75%	100.00%	16.23%	-
其中：免税业务	72.41%	17.75%	80.51%	16.11%	20.88%-20.94%
完税业务	22.28%	9.77%	17.16%	9.28%	9.44%-10.01%
跨境业务及其他	3.98%	34.66%	0.64%	2.38%	55.93%-50.46%
华庭奥特莱斯	-	-	-	-	15.53%-75.87%
跨境通—跨境进口业务	-	8.64%	-	<b>8.23%</b>	-
百联股份—奥特莱斯业务	-	76.75%	-	72.17%	-

注：1、中国中免数据来源于其A股公告的年度报告；

2、中国中免并未披露其从事跨境电商业务的详细情况。A股上市公司跨境通（002640.SZ）以跨境电商业务为其主营业务，故跨境业务毛利率与其比较。

#### A、历史期毛利率比较

##### （a）免税业务毛利率

标的资产的免税业务毛利率低于中国中免的免税商品毛利率，主要原因为：  
i标的资产商品结构与中国中免存在较大差异，毛利率较高的精品占比较小、毛利率较低电子产品占比较高；ii标的资产经营时间较短，经营初期采用了较大力度折扣促销手段引流获客，降低了毛利率；iii标的资产成立时间较短，在品牌、渠道的积累上与中国中免存在一定差距，中国中免通过品牌直采相比标的资产通过旅游零售商采购，在采购成本方面具有一定优势。

标的资产、中国中免的免税商品收入结构对比情况如下所示：

中国中免			
收入结构	2022年度	2022年1-3月 <sup>注</sup>	2021年度
香化	未披露	49.26%	53.76%
时尚及配饰	未披露	45.77%	40.95%
烟酒	未披露	3.79%	4.26%
食品及其他	未披露	1.18%	1.02%

海旅免税			
收入结构	2022 年度	2022 年 1-3 月	2021 年度
香化	70.31%	66.43%	58.24%
电子	15.54%	16.08%	22.95%
配饰、服饰、箱包	9.16%	12.99%	11.58%
珠宝	1.78%	2.09%	3.33%
酒水	2.97%	2.39%	3.38%
百货及其他	0.24%	0.02%	0.52%

注：中国中免仅在港股招股说明书中披露了 2021 年、2022 年 1-3 月按商品分类的免税品收入明细。

中国中免香化类商品及精品收入占比较高，其中毛利率较高的精品占比已超过 40%；标的资产香化类商品占比较高，精品占比略超 10%，低于中国中免。此外，**历史期**内，标的资产电子类商品占比较高，该类产品毛利率较低，中国中免电子类商品占比较少。

#### （b）完税业务毛利率

标的资产有税商品以线上销售为主，2021 年度及 2022 年度，线上销售收入占有税商品总收入的比重分别为 97.64%、97.57%。线上销售商品主要来源为补缴相关税费的免税商品，标的资产主要通过旅游零售商采购免税商品，在补缴关税、增值税、消费税（如有）等相应的税费后转为有税商品。**历史期**内，标的资产完税业务毛利率低于同行业可比公司中国中免，主要原因系：海旅免税成立时间较短，在品牌、渠道的积累上与中国中免存在一定差距，中国中免通过品牌直采，与标的资产通过旅游零售商采购相比，在采购成本方面具有一定优势。

#### （c）跨境电商及其他业务毛利率

标的资产跨境电商及其他类业务主要由其子公司海旅黑虎经营，**历史期**内占标的资产主营业务收入的比重分别 4.00%、0.65%，占比相对较低，对整体毛利率影响程度较小。

2021 年度海旅黑虎跨境电商类业务的毛利率高于同行业可比公司，主要原因系：i跨境电商进口业务经营主体优壹电商的产品销售模式包括 B2C 线上旗舰店

自营直销、B2B 多渠道分销，其中，分销模式占比较高，相对于海旅黑虎自建平台的直销模式，分销模式毛利率相对较低；ii海旅黑虎售卖品类除母婴类产品外，还包括部分毛利率较高的时尚配饰、食品等类产品。上述因素共同导致了 2021 年海旅黑虎跨境电商业务毛利率高于可比公司毛利率。

2022 年度海旅黑虎跨境电商业务的毛利率低于同行业可比公司，主要原因系：随着跨境电商类业务政策逐步收紧，海南跨境电商行业受到较大冲击，海旅黑虎跨境电商业务收入持续下滑，2022 年度其对部分商品采取低价清理库存的销售策略，商品折扣率高，导致其 2022 年跨境电商业务毛利率较低。

综上，**历史期**内标的资产各板块毛利率水平与中国中免及跨境通存在差异主要系商品结构差异、折扣促销力度差异、供应商渠道成本、销售模式和销售策略等差异共同导致，具有合理性。

#### B、预测期毛利率比较

预测期免税业务和完税业务各品类商品的毛利率主要参照 2020 年-2022 年的平均毛利率预测，与同行业可比公司**历史期**毛利率存在差异具有合理性。

跨境及其他业务由于受海南省跨境电商政策收紧及岛民免税政策未如出台等影响波动较大。本次评估中，跨境及其他业务的毛利率结合海旅黑虎现有销售模式、合同执行情况<sup>及</sup>未来经营规划等对其未来年度毛利率进行综合预测，与同行可比公司**历史期**毛利率存在差异具有合理性。

华庭项目根据预测的收入和成本计算毛利率，由于 2023 年和 2024 年的生产负荷按照 70% 估算，同时 2023 年仅考虑 3 个月的筹备期，故毛利率相对较低，分别为 15.53%、55.94%。2025 年后毛利率处于 71.77% 至 75.87% 之间，与百联股份奥特莱斯业务毛利率不存在显著差异。

综上，标的资产**历史期**和预测期毛利率与同行业可比公司存在差异具有合理性。

#### (8) 区分各类业务说明预测期毛利和净利分布情况

预测期，标的资产分板块的毛利如下表所示：

单位：万元

项目		2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年 及以后
免税业务	线上	18,844.79	24,389.71	31,575.74	37,812.75	43,484.66	43,484.66
	线下	71,105.73	85,283.31	102,294.22	117,606.34	135,213.66	135,213.66
	整体	89,950.52	109,673.02	133,869.96	155,419.08	178,698.32	178,698.32
完税业务	线上	4,987.63	5,252.55	5,531.80	5,826.69	6,137.76	6,137.76
	线下	900.40	1,080.48	1,242.55	1,428.94	1,571.83	1,571.83
	整体	5,888.03	6,333.03	6,774.36	7,255.63	7,709.59	7,709.59
联营业务		5,801.00	7,494.29	8,618.43	9,911.20	10,902.32	10,902.32
黑虎业务		1,679.94	1,782.58	1,877.35	1,983.20	2,101.50	2,101.50
华庭项目		574.00	6,876.76	13,995.98	16,098.24	18,302.58	18,302.58
综合毛利		103,893.50	132,159.68	165,136.07	190,667.34	217,714.31	217,714.31
华庭项目 毛利占比		0.55%	5.20%	8.48%	8.44%	8.41%	8.41%

免税业务、完税业务和联营业务由标的公司全资子公司海旅免税城运营，期间费用整体核算；黑虎业务由标的公司控股子公司海旅黑虎运营；华庭项目单独运营。其净利如下表所示：

单位：万元

项目	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年 及以后
免税业务、完税业务和联营业务	24,310.86	33,086.53	42,549.70	51,398.59	60,855.86	60,931.77
黑虎业务	166.63	247.28	322.55	408.30	501.64	425.72
华庭项目	-4,647.14	-702.93	5,132.70	6,861.89	8,704.28	8,704.28
整体净利	19,830.36	32,630.88	48,004.94	58,668.78	70,061.78	70,061.78
免税业务、完税业务和联营业务净利占比	122.59%	101.40%	88.64%	87.61%	86.86%	86.97%
黑虎业务净利占比	0.84%	0.76%	0.67%	0.70%	0.72%	0.61%
华庭项目净利占比	-23.43%	-2.15%	10.69%	11.70%	12.42%	12.42%

华庭项目的经营性资产评估值为 42,161.30 万元，占标的公司经营性资产评估值的比例为 7.95%。具体测算如下：

单位：万元

项目	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后
净利润	-4,646.29	-702.08	5,209.91	6,888.57	8,730.96	8,730.96
折旧摊销等	1,184.23	2,838.15	2,838.15	2,838.15	2,838.15	2,838.15
追加资本	14,579.12	4,463.96	3,562.38	2,840.70	2,785.60	2,838.15
净现金流量	-18,041.17	-2,327.89	4,485.68	6,886.02	8,783.51	8,730.96
折现率	11.12%	11.32%	11.32%	11.32%	11.32%	11.32%
现值	-17,114.83	-1,983.85	3,434.09	4,735.77	5,426.60	47,663.51
经营性资产评估值						42,161.30

综上，华庭项目毛利、净利及估值占比均较小。

(9) 结合产品结构等，说明报告期内免税、完税产品线上、线下总体毛利率差异较大以及同类产品毛利率差异较大的原因

①线上及线下总体毛利率差异原因

报告期内，标的公司免税及完税业务线上线下载毛利率对比情况如下所示：

产品	渠道	2023年1-5月		2022年		2021年	
		毛利率	收入占比	毛利率	收入占比	毛利率	收入占比
免税	线上	9.36%	34.70%	9.48%	34.85%	12.19%	20.24%
	线下	23.69%	65.30%	19.65%	65.15%	19.16%	79.76%
	小计	18.72%	100.00%	16.11%	100.00%	17.75%	100.00%
完税	线上	3.92%	89.63%	8.63%	97.57%	9.54%	97.64%
	线下	35.00%	10.37%	35.47%	2.43%	19.88%	2.36%
	小计	7.14%	100.00%	9.28%	100.00%	9.77%	100.00%

免税商品及完税商品线上业务毛利率整体低于线下业务毛利率，主要原因系产品结构差异引起的，标的公司免税及完税类商品以香化、精品及电子类商品为主，主要产品收入结构明细如下表所示：

大类	项目	2023年1-5月		2022年		2021年	
		收入占比	毛利率	收入占比	毛利率	收入占比	毛利率
免税线上	香化	65.56%	22.51%	65.64%	18.76%	51.45%	33.07%
	精品	0.85%	28.06%	0.50%	32.56%	0.94%	20.67%

大类	项目	2023年1-5月		2022年		2021年	
		收入占比	毛利率	收入占比	毛利率	收入占比	毛利率
	电子	31.78%	2.19%	31.24%	3.42%	44.38%	3.87%
免税线下	香化	65.89%	29.94%	72.81%	25.61%	59.96%	35.53%
	精品	20.88%	29.56%	13.79%	30.24%	14.28%	30.72%
	电子	3.52%	18.85%	7.14%	8.65%	17.52%	4.80%
完税线上	香化	96.59%	9.89%	88.30%	13.45%	91.71%	13.12%
	精品	0.54%	53.02%	0.16%	25.60%	0.09%	7.48%
	电子	0.59%	-6.75%	9.92%	1.82%	6.62%	1.15%
完税线下	香化	0.56%	-23.97%	0.02%	726.02%	5.87%	45.77%
	精品	42.78%	45.79%	48.47%	45.59%	34.37%	47.21%
	电子	2.40%	11.04%	5.11%	8.46%	12.22%	7.33%

由上表可以看出，报告期内，标的公司免税精品线下销售收入占线下总收入比重分别为 14.28%、13.79%、20.88%，高于免税精品线上销售收入占线上总收入的比重；标的公司完税线下精品销售收入占线下总收入比重分别为 34.37%、48.47%、42.78%，高于完税线上精品销售收入占线上总收入的比重，而精品类商品毛利率通常高于香化类商品毛利率，因此商品结构差异系标的公司线上及线下整体毛利率差异原因。

## ②同类产品毛利率差异原因

报告期内，标的公司香化、精品及电子类商品合计占免税业务收入的比重分别为 92.77%、95.01%、93.02%，占完税业务收入比重分别为 97.34%、97.30%、92.33%，香化、精品及电子类系标的公司主要收入来源。

### A、香化类产品

报告期内，标的公司香化类商品毛利率情况如下所示：

大类	渠道	品类	2023年1-5月	2022年	2021年
免税	线上	香化	22.51%	18.76%	33.07%
	线下	香化	29.94%	25.61%	35.53%
完税	线上	香化	9.89%	13.45%	13.12%
	线下	香化	-23.97%	726.02%	45.77%

报告期内，标的公司免税线下香化毛利率高于线上香化毛利率，主要原因系(a)销售产品种类有所区别，标的公司经营香化类商品品类众多，不同商品之间毛利率存在一定差异，对于部分毛利率较高的高档香化类商品，品牌方要求线下销售，同时由于消费者倾向于线下购买，通常线下铺货较多；(b)2022年及2023年1-5月份，品牌方对标的公司线下销售的部分香化类商品进行补贴，该部分补贴冲减对应香化商品的销售成本，使得对应商品毛利率较高。

报告期内，标的公司完税线下香化销售收入金额分别为75.37万元、0.24万元、7.48万元，整体收入金额较低，相应毛利率受个别品类销售影响较大，因此完税线下香化销售业务毛利率与完税香化线上销售业务的毛利率不具备可比性。

## B、精品类商品

报告期内，标的公司精品类商品毛利率情况如下所示：

大类	渠道	品类	2023年1-5月	2022年	2021年
免税	线上	精品	28.06%	32.56%	20.67%
	线下	精品	29.56%	30.24%	30.72%
完税	线上	精品	53.02%	25.60%	7.48%
	线下	精品	45.79%	45.59%	47.21%

精品类商品主要包括服饰、配饰及箱包类产品。报告期内，除2021年外，标的公司免税精品类线上线下毛利率差异不存在较大差异。2021年度，标的公司线下免税精品业务毛利率较高的原因系：①2021年度，配饰类商品线上折扣力度较高，导致线上配饰类商品毛利率水平较低；②2021年度，部分线下销售的服饰类商品供应商补贴金额较高，该部分补贴冲减相应商品的销售成本，使得对应商品毛利率较高。

报告期内，标的公司完税精品线上销售金额分别为48.99万元、88.39万元、63.07万元，销售金额较低，毛利率波动受个别品类销售的影响较大，因此完税线上精品类销售业务毛利率与完税精品线下销售业务的毛利率不具备可比性。

## C、电子类商品



报告期内，标的公司电子类商品毛利率情况如下所示：

大类	渠道	品类	2023年1-5月	2022年	2021年
免税	线上	电子	2.19%	3.42%	3.87%
	线下	电子	18.85%	8.65%	4.80%
完税	线上	电子	-6.75%	1.82%	1.15%
	线下	电子	11.04%	8.46%	7.33%

报告期内，电子类商品免税线下毛利率整体高于免税线上业务毛利率，主要原因系(a)线上电子类商品以苹果手机为主，属于引流类商品，毛利率相对较低，其他品类商品极少；线下电子除苹果手机外，还存在着较多其他品类的电子产品，该部分产品毛利率相对较高；(b)标的公司免税线下电子业务供应商补贴金额较高。

报告期内，电子类商品完税线下业务销售金额分别为 156.93 万元、72.30 万元、32.20 万元，销售金额极低，毛利率波动受个别品类销售的影响较大，因此完税线下电子类销售业务毛利率与完税线上销售业务的毛利率不具备可比性。

(10)报告期内各类业务、毛利率变动的的原因，预测期毛利率参考 2020-2022 年以及 2023 年 1-2 月毛利率的可靠性，在变动较大的情况下，相关毛利率可持续的依据

①报告期内各类业务（免税、完税产品进一步区分线上和线下）毛利率变动的原因

报告期内，标的公司各类业务毛利率波动情况如下表所示：

产品	渠道	2023年1-5月	2022年	2021年
免税	线上	9.36%	9.48%	12.19%
	线下	23.69%	19.65%	19.16%
	小计	18.72%	16.11%	17.75%
完税	线上	3.92%	8.63%	9.54%
	线下	35.00%	35.47%	19.88%
	小计	7.14%	9.28%	9.77%

2022 年度，标的公司免税线上业务毛利率下降幅度较大，主要原因系受宏观经济形势影响，标的公司免税线上业务促销力度较大引发的毛利率下滑；2022 年度，完税线下业务毛利率上升幅度较大，主要原因系完税线下产品销售金额较低，毛利率波动受个别品类销售的影响较大，毛利率较高的精品类商品收入占比由 2021 年的 34.37% 提升至 2022 年度的 48.47% 所致。

2023 年 1-5 月，标的公司免税线下业务毛利率呈现上升趋势，主要原因系随着标的公司折扣恢复正常力度，毛利率有所提高。2023 年 1-5 月，完税业务线上销售毛利率呈现下降趋势，主要原因系标的公司通过个别品类单品优惠活动吸引新用户，该部分用户下单单次购买商品数量较少，相应的运费成本较高，导致 2023 年 1-5 月份完税线上业务毛利率较低。

②预测期毛利率参考 2020-2022 年以及 2023 年 1-2 月毛利率的可靠性，在变动较大的情况下，相关毛利率可持续的依据

详见“下文之（11）之②”。

（11）结合产品结构、各类产品毛利率差异等，说明预测期免税产品线上、线下毛利率高于报告期的原因，进一步列表说明免税、完税主要产品报告期和预测期毛利率情况、预测依据及差异原因；2023 年 1-5 月，完税产品毛利率低于 2023 年预测毛利率的原因，2023 年预测毛利率可实现性

①结合产品结构、各类产品毛利率差异等，说明预测期免税产品线上、线下毛利率高于报告期的原因

标的公司免税业务预测期和报告期的毛利率比较如下：

项目		2021 年		2022 年		预测期	
		收入占比	毛利率	收入占比	毛利率	收入占比	毛利率
免税业务	线上	20.24%	12.19%	34.85%	9.48%	33.46%-37.31%	13.11%-13.64%
	线下	79.76%	19.16%	65.15%	19.65%	66.54%-62.69%	24.88%-25.25%
	整体	100.00%	17.75%	100.00%	16.11%	100.00%	20.94%-20.88%

#### A、线上免税业务

2022年-2023年，标的公司线上免税业务收入中香化类商品的收入占比约70%。2023年线上免税业务毛利率较2022年增加3.63个百分点，主要是香化类商品的毛利率提高导致毛利率贡献增加3.20个百分点。

2023年1-6月，标的公司线上免税香化类商品的毛利率为21.21%，与2023年预测期毛利率22.00%较为接近，毛利率预测具有合理性。

#### B、线下免税业务

2022年-2023年，标的公司线下免税业务收入中香化类商品的收入占比约70%。2023年线下免税业务毛利率较2022年增加5.23个百分点，主要是香化类商品的毛利率提高导致毛利率贡献增加4.06个百分点，此外，精品类商品的收入占比提高导致毛利率贡献增加1.07个百分点。

2023年1-6月，标的公司线下免税香化类商品的毛利率为31.46%，略高于2023年预测期毛利率31%，毛利率预测具有合理性。

2023年1-6月，标的公司线下免税精品类商品占比提升至20.49%，2021年、2022年占比分别为14.28%、13.74%。

预测期免税业务各品类商品的毛利率主要参照报告期加权平均毛利率预测，预测期免税业务的毛利率高于报告期，主要原因为：（1）营业初期尤其是2022年度为应对市场竞争，采用了较大力度折扣促销手段，随着海旅免税城收入规模持续快速增长及海南旅游市场恢复，标的公司结合行业动态对折扣政策进行了调整，未来将维持行业平均折扣水平，2022年，标的公司主流折扣活动系三件七折，2023年以来，主流折扣活动已调整为一件八折，三件七五折；（2）未来标的公司将进一步引进高端品牌，提升精品类商品的占比。

②列表说明免税、完税主要产品报告期和预测期毛利率情况、预测依据及差异原因

报告期免税、完税主要产品报告期和预测期毛利率情况如下：

产品	渠道	品类	2021年-2022年 收入占比	2021年	2022年	平均毛利率	2023年 1-2月	预测期	预测依据
免	线	香化	62.82%	33.07%	18.76%	22.16%	22.47%	22.00%	2年均值并结合

税	上								2023年1-2月毛利率变动趋势
		电子	33.41%	3.87%	3.42%	3.58%	2.81%	3.60%	2年均值
	线下	香化	67.32%	35.53%	25.61%	29.73%	30.99%	31.00%	2年均值并结合2023年1-2月毛利率变动趋势
		配饰	8.31%	25.89%	23.44%	24.65%	22.82%	25.00%	2年均值
		服饰	3.34%	43.43%	36.66%	39.40%	24.85%	39.00%	2年均值
		电子	11.43%	4.80%	8.65%	6.02%	12.00%	9.00%	2年均值并结合2023年1-2月毛利率变动趋势
		酒水	3.75%	52.92%	34.83%	43.08%	42.03%	43.00%	2年均值并结合2023年1-2月毛利率变动趋势
珠宝	3.07%	14.70%	15.54%	15.09%	15.88%	15.00%	2年均值		
有税	线上	香化	89.71%	13.12%	13.45%	13.28%	7.94%	13.00%	2年均值

免税线上线下香化业务2022年毛利率较低，主要原因是2022年度受疫情影响，同时为应对市场竞争，采用了较大力度折扣促销手段，主流折扣活动系三件七折，随着海旅免税城收入规模持续快速增长及海南旅游市场恢复，标的公司结合行业动态对折扣政策进行了调整，未来将维持行业平均折扣水平，2023年以来，主流折扣活动已调整为一件八折，三件七五折，因此免税线上线下香化业务预测毛利率系在2021年、2022年历史平均毛利率的基础上，参考了2023年调整折扣政策后的毛利率水平。

免税线下电子业务毛利调整主要原因为海旅免税调整线下电子产品销售结构，提高毛利较高的电子产品销售比例，产品毛利率提升，因此盈利预测中结合线下电子产品业务规划、2022年平均毛利水平和2023年毛利趋势预测2023年及以后年度线下香化毛利为9%。

免税线下酒水业务2022年毛利率较低，主要原因是2022年采用了较大力度折扣促销手段，2023年以来标的公司结合行业动态对折扣政策进行了调整，未来将维持行业平均折扣水平，因此免税线下酒水业务预测毛利率系在2021年、2022年历史平均毛利率的基础上，参考了2023年调整折扣政策后的毛利率水平。

(12) 联营业务毛利率 100%的原因，无租金成本或折旧成本的原因；预测期黑虎业务毛利率远高于报告期内的原因；预测期华庭项目毛利率变动较大、最终毛利率较高的原因，区分租赁和联营业务，说明毛利率情况及合理性；华庭项目各类费用的预测依据

①联营业务毛利率100%的原因，无租金成本或折旧成本的原因

联营项目按净额法确认收入，毛利率为100%，其相关租金折旧成本均在费用中核算。

②预测期黑虎业务毛利率远高于报告期内的原因

预测期内，黑虎业务毛利润占比企业整体毛利润比例情况如下：

项目	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后年度
总体毛利	103,893.50	132,159.72	165,136.10	190,667.37	217,714.35	217,714.35
黑虎业务毛利	1,679.94	1,782.63	1,877.38	1,983.23	2,101.53	2,101.53
占比	1.62%	1.35%	1.14%	1.04%	0.97%	0.97%

根据企业经营规划，海旅黑虎拥有丰富的新零售购物整体网络规划、信息系统建设和运维工作经验，目前已构建了规范且运行稳定流畅的信息系统。同时技术团队实力雄厚，主要核心人员具备系统自主开发能力及丰富的运营经验。

未来，海旅黑虎的业务分为两部分，一部分是通过线上、线下结合的模式开展商品零售业务，主要销售跨境商品和完税商品，包括护肤、美食保健、家居家电等品类商品；另外一部分是技术开发和技术服务业务，主要为从事跨境电商、免税业务、保税业务以及进出口业务客户提供信息系统建设及运维服务。

报告期内，黑虎业务受消化原有跨境电商滞销库存因素影响，业务毛利较低。随着企业历史业务逐步消化完毕且新开业务贡献因素，预测期内黑虎科技毛利率较报告期提升。

③预测期华庭项目毛利率变动较大、最终毛利率较高的原因

预测期内，华庭项目毛利润占比企业整体毛利润比例情况如下：

项目	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后年度
总体毛利	103,893.50	132,159.72	165,136.10	190,667.37	217,714.35	217,714.35
华庭项目毛利	574.00	6,876.76	13,995.98	16,098.24	18,302.58	18,302.58
占比	0.55%	5.20%	8.48%	8.44%	8.41%	8.41%

2023年-2025年，华庭项目毛利率分别为15.53%、55.94%和71.77%，2024年和2025年华庭项目毛利率分别同比增长40.41个百分点和15.84个百分点，主要原因系华庭项目预计于2023年8月开业，2023年和2024年华庭项目生产负荷按照70%估算，同时2023年考虑3个月筹备期的成本，故毛利率相对较低。

2025年-2027年，华庭项目毛利率分别为71.77%、74.26%和75.87%，2026年和2027年华庭项目毛利率分别同比增长2.49个百分点和1.60个百分点，主要原因系华庭项目成本中物业成本及水电费等相对固定，成本增速略低于收入增速。

华庭项目毛利率较高主要原因系收入中联营有税部分和收取固定租金部分，采用净额法核算，收入确认政策与可比公司一致。具体比较如下：

公司	收入确认政策
百联股份	联销收入采用净额法核算
王府井	联营模式按净额法确认收入
标的公司	联营业务按净额法确认收入

2025年-2027年华庭项目毛利率与可比公司百联股份奥特莱斯业务毛利率不存在显著差异，具有合理性。具体比较如下：

项目	2021年		2022年		预测期
	收入占比	毛利率	收入占比	毛利率	
华庭项目	-	-	-	-	15.53%-75.87%
百联股份—奥特莱斯业务	-	76.75%	-	72.17%	-

#### A、华庭项目与百联股份奥特莱斯具有可比性

华庭项目与百联股份奥特莱斯在商场定位、品牌结构、消费群体等方面具有可比性，具体比较如下：

项目	华庭项目	百联股份奥特莱斯
商场定位	以轻松式购物环境为特色，集餐饮、休闲娱乐业态组合为一体的沉浸式商业广场	集零售、餐饮、娱乐、休闲、旅游多位一体的大容量多功能的品牌直销购物广场和时尚生活体验中心
品牌结构	以奥特莱斯业态为主体，集合国际、国内知名品牌	销售国际、国内著名品牌折扣服饰为主
消费群体	岛内居民和岛外游客，主要定位的是中国庞大的Y世代（1980年至1995年出生的人）及Z世代（1995年至2010年出生的人）客户群，其中，Y世代是旅游零售市场的主要消费群体，Z时代逐步成为消费“主力军”	经营的奥特莱斯广场位于上海、南京、无锡、杭州、济南、青岛、武汉和长沙，主要为发达城市，消费能力较强

综上，华庭项目与百联股份奥特莱斯在商场定位和品牌结构上相似，目标消费群体均为有定期消费需求、一定消费能力以及较高消费审美的人群，具有可比性。

B、标的公司招标采购团队经验丰富，同时标的公司供应链管理优势及积累的供应商渠道，可有效保证华庭项目品类扩充

标的公司招标采购团队经验丰富，国际、国内供应商渠道丰富。标的公司在历史期经营过程中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。供应链管理优势能够保障华庭项目的顺利运营。

此外，标的公司在经营过程中也积累了多家供应商渠道，能够为华庭项目提供极为丰富的商品种类，囊括香化、服饰、配饰、箱包、电子等，可以有效满足不同性别、不同年龄、不同偏好的消费者需求。

综上，华庭项目与百联股份奥特莱斯可比，结合标的公司经验丰富的招标采购团队及供应链管理优势等，2025年-2027年华庭项目毛利率与百联股份奥特莱斯业务毛利率不存在显著差异具有合理性。

#### ④华庭项目各类费用的预测依据

华庭项目经营成本中的折旧摊销、人工成本、水电费等系单独测算，上述费用未包含在销售费用和管理费用中。预测在销售费用和管理费用主要为企业是宣传费用和日常管理支出等相对稳定的费用，且费用金额较小，因此综合考

虑分别预测为 1,000 万元和 1,100 万元。

(13) 截至目前，2023 年各类业务毛利率实现情况，以及利润实现情况

2023 年 1-7 月，各类业务的毛利率与预测期 2023 年比较如下：

项目		2023 年 1-7 月		2023 年 E
		占比	毛利率	毛利率
免税业务	线上	31.20%	9.50	13.11%
	线下	61.33%	24.87%	24.88%
	整体	92.54%	19.69%	20.94%
完税业务	线上	5.46%	4.66%	8.34%
	线下	0.61%	32.65%	34.48%
	整体	6.07%	7.49%	9.44%
联营业务		1.15%	100.00%	100.00%
黑虎业务		0.24%	41.01%	55.93%
华庭项目		-	-	15.53%
综合毛利率		100.00%	19.92%	20.59%

免税业务线上销售毛利率低于预测期水平，主要原因为免税线上电子产品主要销售苹果手机，通常情况下新款手机推出前，都会对旧款加大促销力度，受下半年苹果 15 上市预期影响，标的公司上半年对旧款手机促销折扣力度较大，导致免税线上业务毛利率较低。

完税业务线上销售毛利率低于预测期水平，主要原因系 2023 年标的公司通过个别品类单品优惠活动吸引新用户，该部分用户下单单次购买商品数量较少，相应的运费成本较高，导致完税线上业务毛利率较低。

免税业务、完税业务和联营业务由标的公司全资子公司海旅免税城运营，期间费用整体核算；黑虎业务由标的公司控股子公司海旅黑虎运营；华庭项目尚未开业，2023 年 1-7 月其净利润如下表所示：

单位：万元

项目	2023 年 1-7 月	2024 年 E	占比
免税业务、完税业务和联营业务	13,381.49	24,310.86	55.04%
黑虎业务	-697.29	166.63	-418.47%



项目	2023年1-7月	2024年E	占比
华庭项目	-	-4,647.14	0.00%
整体净利润	12,684.20	19,830.36	63.96%

## 2、税金及附加估算

被评估单位的税金及附加包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、免税商品特许经营权费、印花税等。本次评估根据各税种税率预测未来发生额，预测结果详见净现金流量预测表。

## 3、期间费用的预测

### （1）销售费用预测

被评估单位2020年、2021年、2022年销售费用分别为3,337.81万元、26,017.24万元、24,898.80万元。主要包括职工薪酬、折旧摊销、租赁费、物业费、佣金等。

人工费用按被评估单位未来职工薪酬计划预测；折旧摊销按企业相关政策综合预测；租赁及物业费参照基准日前后企业的租赁合同情况及合同约定的年租金额及租金涨幅情况、物业费条款进行预测；佣金按照历史年度佣金综合比例和预测期相关收入预测。鉴于差旅费、业务招待费等与被评估单位的经营业务存在较密切的联系，本次评估结合历史年度差旅费等与营业收入比率的估算未来各年度的销售费用。中介咨询费、劳动保护费与被评估单位经营业务不存在密切联系的，管理层结合历史期增长情况预测相关销售费用。华庭项目的销售费用及其他营销费用参照华庭可研，按1,000万元计。具体情况详见下表：

单位：万元

项目/年度	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后
销售费用合计	46,065.98	53,882.60	61,336.76	67,798.30	74,651.88	74,651.88
职工薪酬	17,657.77	21,456.78	25,959.69	29,849.63	33,971.36	33,971.36
折旧	257.69	265.55	265.55	265.55	265.55	265.55
摊销	7,725.38	9,348.32	9,348.32	9,348.32	9,348.32	9,348.32
房屋租赁费用	9,425.17	10,454.37	11,735.18	12,841.14	14,114.19	14,114.19

项目/年度	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年 及以后
物业管理费	3,312.05	3,312.05	3,312.05	3,312.05	3,312.05	3,312.05
办公费	837.48	1,017.66	1,231.23	1,415.73	1,611.21	1,611.21
差旅费	10.09	12.26	14.83	17.06	19.41	19.41
业务招待费	2.02	2.45	2.97	3.41	3.88	3.88
交通费	1.01	1.23	1.48	1.71	1.94	1.94
水电费	1,069.56	1,299.67	1,572.42	1,808.03	2,057.69	2,057.69
广告宣传费	590.27	717.27	867.80	997.83	1,135.61	1,135.61
佣金	3,867.49	4,669.49	5,683.47	6,578.98	7,433.85	7,433.85
中介咨询费	1.00	1.05	1.10	1.16	1.22	1.22
劳动保护费	49.00	51.45	54.02	56.72	59.56	59.56
劳务费	158.00	165.90	174.20	182.90	192.05	192.05
其他	102.00	107.10	112.46	118.08	123.98	123.98
华庭项目	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00

标的资产预测期销售费用占营业收入比例情况如下表：

单位：万元

项目/年度	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年 及以后
<b>销售费用合计</b>	<b>9.13%</b>	<b>8.79%</b>	<b>8.27%</b>	<b>7.95%</b>	<b>7.69%</b>	<b>7.69%</b>
职工薪酬	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%
折旧	0.05%	0.04%	0.04%	0.03%	0.03%	0.03%
摊销	1.53%	1.52%	1.26%	1.10%	0.96%	0.96%
房屋租赁费用	1.87%	1.71%	1.58%	1.51%	1.45%	1.45%
物业管理费	0.66%	0.54%	0.45%	0.39%	0.34%	0.34%
办公费	0.17%	0.17%	0.17%	0.17%	0.17%	0.17%
差旅费	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
业务招待费	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
交通费	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
水电费	0.21%	0.21%	0.21%	0.21%	0.21%	0.21%
广告宣传费	0.12%	0.12%	0.12%	0.12%	0.12%	0.12%
佣金	0.77%	0.76%	0.77%	0.77%	0.77%	0.77%
中介咨询费	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

项目/年度	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年 及以后
劳动保护费	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%
劳务费	0.03%	0.03%	0.02%	0.02%	0.02%	0.02%
其他	0.02%	0.02%	0.02%	0.01%	0.01%	0.01%
华庭项目	0.20%	0.16%	0.13%	0.12%	0.10%	0.10%

标的资产2020年-2022年的销售费用率分别为253.62%、10.65%和7.33%，由于标的资产2020年12月底开业，2020年的销售费用率不具有参考性，2022销售费用率下降主要原因为海旅黑虎因经营策略及业务调整，部分租赁合同终止导致房租租赁费用及职工薪酬减少。预测期，标的资产销售费用率为9.13%-7.69%，与**历史期**销售费用率不存在显著差异。差异的主要原因为：①预测期职工薪酬参照未来薪酬计划进行预测；②预测期房屋租赁费按照合同约定的租金进行预测，包括未确认融资费用；③预测期随着标的资产销售规模的扩大，折旧摊销、房屋租赁费、物业管理费用等相对固定费用占营业收入的比例有所下降。

综上，预测期销售费用与**历史期**存在差异具有合理性。

## （2）管理费用预测

被评估单位2020年、2021年、2022年管理费用分别为2,475.90万元、8,189.43万元、6,411.12万元，主要包括职工薪酬、折旧摊销、租赁费、物业费、差旅费、业务招待费、水电费等。

人工费用按被评估单位未来职工薪酬计划预测；固定资产折旧按企业折旧政策结合企业固定资产原值等综合预测；折旧摊销按企业摊销政策综合预测；租赁及物业费参照基准日前后企业的租赁合同情况及合同约定的年租金额及租金涨幅情况、物业费条款进行预测；鉴于差旅费、业务招待费、水电费等与被评估单位的经营业务不存在较密切的联系，结合历史期增长情况预测相关管理费用；华庭项目的日常管理类费用参照华庭可研，按1,100万元计。具体情况详见下表：

单位：万元

项目/年度	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年 及以后
管理费用合计	11,583.60	13,249.92	15,282.52	17,091.31	18,959.76	18,959.76

项目/年度	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年 及以后
职工薪酬	7,567.62	9,195.76	11,125.58	12,792.70	14,559.16	14,559.16
折旧	70.20	72.35	72.35	72.35	72.35	72.35
摊销	176.14	120.86	120.86	120.86	120.86	120.86
租赁费	1,057.25	1,057.25	1,057.25	1,085.99	1,085.99	1,085.99
物业费	569.26	569.26	569.26	585.53	585.53	585.53
日常业务经费	149.00	156.45	164.27	172.49	181.11	181.11
保险费	48.00	50.40	52.92	55.57	58.34	58.34
办公费	22.00	23.10	24.26	25.47	26.74	26.74
差旅费	21.00	22.05	23.15	24.31	25.53	25.53
业务招待费	7.00	7.35	7.72	8.10	8.51	8.51
邮电通讯费	117.00	122.85	128.99	135.44	142.21	142.21
水电费	107.00	112.35	117.97	123.87	130.06	130.06
维修费	3.00	3.15	3.31	3.47	3.65	3.65
存货盘亏	70.63	85.83	103.84	119.40	135.89	135.89
中介机构服务费	166.49	202.31	244.76	281.44	320.30	320.30
劳务费	86.00	90.30	94.82	99.56	104.53	104.53
其他	246.00	258.30	271.22	284.78	299.01	299.01
华庭项目	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00

标的资产预测期管理费用占营业收入比例情况如下表：

单位：万元

项目/年度	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年 及以后
<b>管理费用合计</b>	<b>2.30%</b>	<b>2.16%</b>	<b>2.06%</b>	<b>2.00%</b>	<b>1.95%</b>	<b>1.95%</b>
职工薪酬	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
折旧	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%
摊销	0.03%	0.02%	0.02%	0.01%	0.01%	0.01%
租赁费	0.21%	0.17%	0.14%	0.13%	0.11%	0.11%
物业费	0.11%	0.09%	0.08%	0.07%	0.06%	0.06%
日常业务经费	0.03%	0.03%	0.02%	0.02%	0.02%	0.02%
保险费	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%
办公费	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

项目/年度	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年 及以后
差旅费	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
业务招待费	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
邮电通讯费	0.02%	0.02%	0.02%	0.02%	0.01%	0.01%
水电费	0.02%	0.02%	0.02%	0.01%	0.01%	0.01%
维修费	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
存货盘亏	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%
中介机构服务费	0.03%	0.03%	0.03%	0.03%	0.03%	0.03%
劳务费	0.02%	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%
其他	0.05%	0.04%	0.04%	0.03%	0.03%	0.03%
华庭项目	0.22%	0.18%	0.15%	0.13%	0.11%	0.11%

标的资产2020年-2022年的管理费用率分别为188.13%、3.35%和1.89%，由于标的资产2020年12月底开业，2020年的管理费用率不具有参考性，2022年管理费用率下降主要原因为员工宿舍租金调整导致职工福利费用减少。预测期，标的资产管理费用率为2.30%-1.95%，与**历史期**管理费用率不存在显著差异。差异的主要原因为：①预测期房屋租赁费按照合同约定的租金进行预测，包括未确认融资费用；②预测期随着标的资产销售规模的扩大，折旧摊销、房屋租赁费、物业管理费用等相对固定费用占营业收入的比例有所下降。

综上，预测期管理费用与**历史期**存在差异具有合理性。

### （3）研发费用预测

被评估单位研发费用主要为人工费用、摊销费用等。相关费用按照被评估单位未来研发费用规划预测，预测结果详见净现金流量预测表。

## (4) 财务费用预测

标的资产预测期的财务费用主要为利息收入、利息支出和手续费等。本次评估根据企业基准日账面付息债务本金、资金成本和未来借款还款规划等综合预测企业未来年度利息支出；手续费参照历史手续费占收入比例和预测期收入预测，根据未来各年收入的0.3%确定手续费。本次财务费用预测不考虑其存款产生的利息收入，也不考虑汇兑损益等不确定性损益。标的资产**历史期**及预测期财务费用如下表所示：

单位：万元

项目/年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后
营业收入	1,316.06	244,258.87	339,795.81	504,507.68	613,050.88	741,705.55	852,846.66	970,610.37	970,610.37
财务费用/营业收入	51.04%	2.11%	1.86%	1.03%	0.82%	0.73%	0.68%	0.63%	0.63%
财务费用合计	671.75	5,155.25	5,203.18	5,207.38	5,041.31	5,427.27	5,760.70	6,113.99	6,113.99
付息债务利息	135.98	3,503.53	4,307.61	3,693.86	3,202.16	3,202.16	3,202.16	3,202.16	3,202.16
其他财务费用	20.34	656.32	2,021.30	1,513.52	1,839.15	2,225.12	2,558.54	2,911.83	2,911.83

标的资产**历史期**及预测期各财务费用明细占营业收入比例情况如下表。

项目/年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后
<b>财务费用合计</b>	<b>51.04%</b>	<b>2.11%</b>	<b>1.86%</b>	<b>1.03%</b>	<b>0.82%</b>	<b>0.73%</b>	<b>0.68%</b>	<b>0.63%</b>	<b>0.63%</b>
付息债务利息	10.33%	1.43%	1.27%	0.73%	0.52%	0.43%	0.38%	0.33%	0.33%
手续费及其他	1.55%	0.27%	0.32%	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%
未确认融资费用	38.95%	0.55%	0.33%	-	-	-	-	-	-

项目/年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后
利息收入	-0.77%	-0.12%	-0.14%	-	-	-	-	-	-
汇兑净损失	0.98%	-0.03%	0.09%	-	-	-	-	-	-

标的资产2020年-2022年的财务费用率分别为51.04%、2.11%和1.86%，由于标的资产2020年12月底开业，2020年的财务费用率不具有参考性。标的资产2023年-2028年预计财务费用率为1.03%-0.63%，略低于历史期水平，主要原因如下：

①经营性现金流状况改善导致借款规模下降，付息债务利息占比下降

**历史期**内，海旅免税经营活动产生的现金流量情况如下：

项目/年度	2020年度	2021年度	2022年度
经营活动现金流入小计	18,867.17	244,624.23	364,333.80
经营活动现金流出小计	71,241.71	343,868.70	365,985.26
经营活动产生的现金流量净额	-52,374.54	-99,244.47	-1,651.47

**历史期**内，随着标的公司采购和销售回款的情况趋于稳定，经营活动产生的现金流量情况逐渐改善，由2020年度的现金流量净流出52,374.54万元下降至净流出1,651.47万元，标的公司贷款需求也逐步下降。2022年，标的公司营业收入同比增加39.11%，期末贷款规模同比下降8.70%。此外，标的公司预计随着销售规模的逐步扩大，经营现金流增强，偿还付息负债，债务资本结构将逐步降低至接近行业平均水平。

根据未来现金流情况、行业平均债务资本结构，预测2023年及以后年度期末贷款规模下降至97,478.87万元，贷款加权利率根据基

准日各贷款规模及对应的利率预测。

**历史期**及预测期，海旅免税借款规模及贷款加权利率如下：

项目/年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后
期末贷款规模	139,551.15	127,404.18	97,478.87	97,478.87	97,478.87	97,478.87	97,478.87	97,478.87
贷款加权利率	3.53%	3.23%	3.29%	3.28%	3.28%	3.28%	3.28%	3.28%
付息债务利息	3,503.53	4,307.61	3,693.86	3,202.16	3,202.16	3,202.16	3,202.16	3,202.16

②未确认融资费用主要为企业签订的房屋长期租赁合同对应租金折现后的金额与折现前原值的差额所确认的融资费用，该部分费用已经在管理费用和销售费用中预测，因为此处不再预测。

综上，预测期财务费用与**历史期**存在差异具有合理性。



#### 4、所得税费用预测

被评估单位享受海南自由贸易港企业所得税优惠政策，按 15% 的税率征收企业所得税。本次评估以企业未来各年度利润总额的预测数据为基础，结合相关纳税调增调减事项，和未来年度确定其未来各年度应纳税所得额，对于并结合相应企业所得税税率估算被评估单位未来各年度所得税发生额，预测结果详见净现金流量预测表。

#### 5、折旧摊销预测

被评估单位需要计提折旧的资产为固定资产，主要为设备等。固定资产按取得时的实际成本计价。本次评估，按照企业执行的固定资产折旧政策，以基准日固定资产账面原值、预计使用期、加权折旧率等估算未来经营期的折旧额。预测结果详见净现金流量预测表。

被评估单位需要计提摊销的资产为无形资产和长期待摊费用，主要包括外购软件和装修费等。本次评估，按照企业执行的摊销政策，估算未来经营期的摊销额，预测结果详见净现金流量预测表。

#### 6、追加资本预测

追加资本指企业在不改变当前经营生产条件下，所需增加的营运资金和超过一年期的长期资本性投入。例如：产能规模扩大所需的资本性投资（购置固定资产或其他非流动资产），以及所需的新增营运资金及持续经营所必须的资产更新等。

在本次评估中，未来经营期内的追加资本主要为持续经营所需的基准日现有资产的更新、营运资金增加额及扩大经营所需的资本性支出。本次评估定义的追加资本为：

追加资本=资产更新+营运资金增加额+资本性支出

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年 及以后

项目	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年 及以后
资产更新	8,232.98	9,810.63	9,810.63	9,810.63	9,810.63	9,810.63
营运资本增加额	3,508.98	15,703.71	16,185.49	6,464.11	2,231.58	-
资本性支出	10,869.92	-	-	-	-	-
追加资本	22,611.88	25,514.35	25,996.12	16,274.74	12,042.21	9,810.63

### （1）资产更新投资估算

按照收益预测的前提和基础，未来各年只需满足维持扩能后生产经营所必需的更新性投资支出。对于本部的固定资产按企业执行的会计政策标准计提折旧，在永续期按照更新等于折旧的方式对更新进行预测。

### （2）营运资金增加额估算

营运资金追加额指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金，如正常经营所需保持的现金、产品存货购置、代客户垫付购货款（应收账款）等所需的基本资金以及应付的款项等。营运资金的追加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。通常其他应收账款和其他应付账款核算的内容绝大多为与主业无关或暂时性的往来，需具体甄别视其与所估算经营业务的相关性个别确定。因此估算营运资金的增加原则上只需考虑正常经营所需保持的现金、应收款项、存货和应付款项等主要因素。本次评估定义的营运资金增加额为：

$$\text{营运资金增加额} = \text{当期营运资金} - \text{上期营运资金}$$

其中， $\text{营运资金} = \text{剔除溢余资产后的流动资产} - \text{剔除溢余负债且不含付息债务后的流动负债}$

其中：

结合被评估单位历史资产与业务经营收入的规模、占比和趋势变化情况，分析同行业企业营运资金周转情况，确定营运资金与业务经营收入和成本费用的比例关系，再根据未来经营期内各年度收入与成本估算的情况，结合企业未来营运

资金优化计划，预测得到的未来经营期各年度的营运资金增加额，具体测算如下：

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年 及以后
营业收入	339,795.81	504,507.68	613,050.88	741,705.55	852,846.66	970,610.37	970,610.37
营运资金	148,561.81	151,352.31	168,588.99	185,426.39	191,890.50	194,122.07	194,122.07
待抵扣增值税回流	1,466.40	2,184.88	651.91	-	-	-	-
<b>营运资本合计</b>	<b>150,028.20</b>	<b>153,537.19</b>	<b>169,240.90</b>	<b>185,426.39</b>	<b>191,890.50</b>	<b>194,122.07</b>	<b>194,122.07</b>
营运资金增加额	-	3,508.98	15,703.71	16,185.49	6,464.11	2,231.58	-

### （3）资本性支出估算

资本性支出是指被评估单位为扩大经营规模而购置的长期资产所花费的支出。根据企业的实际经营投资计划及项目实施计划，被评估单位计划新增华庭项目，项目总投资2亿元，其中：用于开展项目前期投入，包括前期设计费用、装修费用等合计约1.5亿元（含税）。截至评估基准日，被评估单位已经预付装修款3,000.00万元。本次评估考虑的资本性支出主要为华庭项目后续的不含税装修费及固定资产采购费，预测结果详见净现金流量预测表。

综上，追加资本的预测具有合理性，与业绩增长相匹配。

## 7、现金流预测结果

被评估单位未来经营期内净现金流量的预测结果如下表所示。本次评估中对未来收益的预测，主要是在对企业所处行业的市场调研、分析的基础上，根据相关可比企业的经营状况、市场需求与未来行业发展等综合情况做出的一种专业判断。预测时不考虑不确定的营业外收支、补贴收入以及其它非经常性经营等所产生的损益。

单位：万元

项目/年度	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年 及以后
收入	504,507.68	613,050.88	741,705.55	852,846.66	970,610.37	970,610.37
成本	400,614.18	480,891.16	576,569.45	662,179.29	752,896.03	752,896.03
税金及附加	17,689.71	21,579.57	26,596.03	30,977.79	35,545.86	35,545.86

项目/年度	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年 及以后
销售费用	46,065.98	53,882.60	61,336.76	67,798.30	74,651.88	74,651.88
管理费用	11,583.60	13,249.92	15,282.52	17,091.31	18,959.76	18,959.76
研发费用	16.36	16.36	16.36	16.36	16.36	16.36
财务费用	5,207.38	5,041.31	5,427.27	5,760.70	6,113.99	6,113.99
营业利润	23,330.47	38,389.97	56,477.16	69,022.91	82,426.50	82,426.50
利润总额	23,330.47	38,389.97	56,477.16	69,022.91	82,426.50	82,426.50
减：所得税	3,500.11	5,759.08	8,472.21	10,354.13	12,364.72	12,364.72
净利润	19,830.36	32,630.88	48,004.94	58,668.78	70,061.78	70,061.78
固定资产折旧	327.89	337.89	337.89	337.89	337.89	337.89
摊销	7,905.09	9,472.74	9,472.74	9,472.74	9,472.74	9,472.74
扣税后利息	3,139.78	2,721.83	2,721.83	2,721.83	2,721.83	2,721.83
资产更新	8,232.98	9,810.63	9,810.63	9,810.63	9,810.63	9,810.63
营运资本增加额	3,508.98	15,703.71	16,185.49	6,464.11	2,231.58	-
资本性支出	10,869.92	-	-	-	-	-
净现金流量	8,591.23	19,649.00	34,541.29	54,926.51	70,552.03	72,783.61

#### （四）股东权益价值的测算

##### 1、折现率的确定

###### （1）无风险收益率的确定

经查询中国资产评估协会网站，该网站公布的中央国债登记结算公司（CCDC）提供的国债收益率。

本次评估以持续经营为假设前提，委估对象的收益期限为无限年期，根据《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）的要求，可采用剩余期限为十年期或十年期以上国债的到期收益率作为无风险利率，本次评估采用10年期国债收益率作为无风险利率，即  $r_f = 2.84\%$ 。

###### （2）市场风险溢价的确定

市场风险溢价是指投资者对于整体市场平均风险相同的股权投资所要求的

预期超额收益，即超过无风险利率的风险补偿。市场风险溢价通常可以利用市场的历史风险溢价数据进行测算。本次评估中以中国 A 股市场指数的长期平均收益率作为市场期望报酬率  $r_m$ ，将市场期望报酬率超过无风险利率的部分作为市场风险溢价。

根据《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）的要求，利用中国的证券市场指数计算市场风险溢价时，通常选择有代表性的指数，例如沪深 300 指数、上海证券综合指数等，计算指数一段历史时间内的超额收益率，时间跨度可以选择 10 年以上、数据频率可以选择周数据或者月数据、计算方法可以采取算术平均或者几何平均。

根据中联资产评估集团研究院对于中国 A 股市场的跟踪研究，并结合上述指引的规定，评估过程中选取有代表性的上证综指作为标的指数，分别以周、月为数据频率采用算术平均值进行计算并年化至年收益率，并分别计算其算术平均值、几何平均值、调和平均值，经综合分析后确定市场期望报酬率，即  $r_m=9.57\%$ 。

$$\text{市场风险溢价} = r_m - r_f = 9.57\% - 2.84\% = 6.73\%。$$

### （3）贝塔系数的确定

选取免税业务可比公司及被评估单位所处行业的百货零售业，以沪深上市公司股票为基础，考虑被评估企业与可比公司在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等因素的可比性，选择适当的可比公司，以上证综指为标的指数，经查询 iFinD 金融数据终端，以截至评估基准日的市场价格进行测算，计算周期为评估基准日前 250 周，得到可比公司股票预期无财务杠杆风险系数的估计  $\beta_u$ ，按照企业自身资本结构进行计算，得到被评估单位权益资本的预期市场风险系数  $\beta_e$ 。

### （4）特性风险系数的确定

在确定折现率时需考虑评估对象与上市公司在公司规模、企业发展阶段、核心竞争力、企业融资能力及融资成本、盈利预测的稳健程度等方面的差异，确定特定风险系数。在评估过程中，评估人员对企业与可比上市公司进行了比较分析，

得出特性风险系数  $\varepsilon=3.50\%$ 。

#### （5）债权期望报酬率 $r_d$ 的确定

债权期望报酬率是企业债务融资的资本成本，本次评估中采用的资本结构是企业自身的资本结构，遵循债权成本与资本结构匹配的原则，以企业债权的加权平均资本成本确定债权期望报酬率，经计算，企业债权加权资本成本与市场利率水平不存在较大偏差。所得税率为 15%。

#### （6）折现率 WACC

将以上得到的各参数，代入公式，得到折现率如下表：

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年 及以后
权益比	0.7625	0.8075	0.8075	0.8075	0.8075	0.8075
债务比	0.2375	0.1925	0.1925	0.1925	0.1925	0.1925
贷款加权利率	0.0329	0.0328	0.0328	0.0328	0.0328	0.0328
国债利率	0.0284	0.0284	0.0284	0.0284	0.0284	0.0284
可比公司收益率	0.0957	0.0957	0.0957	0.0957	0.0957	0.0957
适用税率	0.1500	0.1500	0.1500	0.1500	0.1500	0.1500
历史 $\beta$	1.0397	1.0397	1.0397	1.0397	1.0397	1.0397
调整 $\beta$	1.0262	1.0262	1.0262	1.0262	1.0262	1.0262
无杠杆 $\beta$	0.8660	0.8660	0.8660	0.8660	0.8660	0.8660
权益 $\beta$	1.0953	1.0415	1.0415	1.0415	1.0415	1.0415
特性风险系数	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350
权益成本	0.1371	0.1335	0.1335	0.1335	0.1335	0.1335
债务成本（税后）	0.0279	0.0279	0.0279	0.0279	0.0279	0.0279
折现率	0.1112	0.1132	0.1132	0.1132	0.1132	0.1132

#### ①折现率取值

标的资产主要经营离岛免税品零售业务。近期，我国市场案例与本次交易完全匹配的情况较少，故将可比交易案例的范围扩大到百货零售业务，选取具有参考性的交易案例。相关统计情况如下表所示：

上市公司	标的公司	评估方法	评估基准日	折现率
------	------	------	-------	-----

上市公司	标的公司	评估方法	评估基准日	折现率
武汉中商	居然新零售	收益法	2018/12/31	11.53%
广百股份	友谊集团	收益法	2020/03/31	11.47%/11.38%
大商股份	东港千盛	收益法	2021/09/30	12.31%
	鞍山商业投资	收益法	2021/09/30	12.31%
格力地产	珠海免税	收益法	2022/11/30	11.11%/11.52%
海汽集团	海旅免税	收益法	2022/12/31	11.12%/11.32%

注：格力地产收购珠海免税尚未完成。

通过上表可知，可比交易案例折现率区间为11.11%-12.31%，标的资产折现率11.12%-11.32%，处于同行业可比交易案例的折现率区间范围内，具有合理性。

## ②预测期目标资本结构与历史期资本结构

标的资产预测期资本结构如下：

单位：万元

项目	评估基准日	2023年E	2024年E及以后
所有者权益价值	408,965.53	408,965.53	408,965.53
付息债务价值	127,404.18	127,404.18	97,478.87
企业价值	536,369.71	536,369.71	506,444.39
权益比	76.25%	76.25%	80.75%
债务比	23.75%	23.75%	19.25%

通过上表可知，2023年权益比与基准日权益比一致，2024年及以后年度的权益比高于评估基准日，主要原因系标的资产于2023年偿还部分债务，并预计2024年及以后债务融资规模保持稳定，因此权益比略高于评估基准日。

标的资产预测期资本结构变化主要受各期的付息债务的影响，本次选取可比公司平均债务比为19.16%，权益比为80.84%，标的资产未来平均资本结构与同行业可比公司差异不大，具有合理性。

## 2、经营性资产价值测算

将得到的预期净现金流量代入式（3），得到被评估企业的经营性资产价值为530,037.94万元。

### 3、长期股权投资及评估价值

长期股权投资共 2 项。主要为参股公司，具体情况见下：

科目	序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值（元）
长期股权投资	1	海南乐购仕供应链管理有限公司	40%	2,426,556.69
	2	海南海旅新消费新业态私募股权投资基金合伙企业	20%	1,005,831.45
<b>净额</b>				<b>3,432,388.14</b>

对于参股公司，针对被投资企业的具体情况进行分析：

（1）海南乐购仕供应链管理有限公司：该公司主要经营日系食品等零售，属于初创期，未来经营业绩无法合理预计，故本次评估采用资产基础法确定其全部股权价值，按照基准日股权价值×持股比例确定评估值。资产基础法测算乐购仕全部股权价值结果见下表：

单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	580.41	638.52	58.11	10.01
2	非流动资产	111.38	110.84	-0.54	-0.48
3	其中：长期股权投资	-	-	-	-
4	投资性房地产	-	-	-	-
5	固定资产	13.41	12.87	-0.54	-4.03
6	在建工程	-	-	-	-
7	无形资产	-	-	-	-
8	其他非流动资产	97.97	97.97	-	-
9	<b>资产总计</b>	<b>691.79</b>	<b>749.36</b>	<b>57.57</b>	<b>8.32</b>
10	流动负债	48.46	48.46	-	-
11	非流动负债	36.84	36.84	-	-
12	<b>负债总计</b>	<b>85.30</b>	<b>85.30</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
13	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>606.49</b>	<b>664.06</b>	<b>57.57</b>	<b>9.49</b>

长投股权价值=全部股权价值×持股比例=664.06×40%=265.63（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：

根据《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）合伙协议》，海旅免税作为有限合伙人，首次实缴出资人民币100万元。截至本独立财务顾问报告出具日，海旅新消费新业态私募尚未对外投资。

根据合伙协议约定，基金按照“先返本后分利”的原则、根据合伙人会议的决议按照财务年度对基金的利润进行分配，基金在每年度结束时可将当年的可分配利润及收回的投资本金通过利润分红或减少出资额等方式在所有合伙人之间按照实缴出资比例进行分配，直至所有合伙人均收回其实缴出资额。在按照上述约定进行分配后，将基金取得的投资净收益中的20%作为业绩报酬向普通合伙人进行分配，将投资净收益的80%在所有合伙人之间按照实缴出资比例进行分配；其中非现金分配标的在视同转换为现金的基础上进行计算。

以海南旅投免税品有限公司可分配金额测算为例，截至评估基准日，海旅新消费新业态私募实收资本310.00万元，账面净资产为312.91万元，扣除各家投入成本310.00万元后，剩余可分配金额为2.91万元，剩余可分配金额中20%的剩余可分配金额归属于普通合伙人，80%的剩余可分配金额在所有合伙人之间按照实缴出资比例进行分配。具体计算如下：

$$\text{海南旅投免税品有限公司可分配金额} = 100.00 + (312.91 - 310.00) \times 80\% \times 32.26\% = 100.75 \text{（万元）}$$

参照如上分配方案测算，各合伙人分配情况如下：

序号	合伙人信息	合伙人性质	实缴额 (万元)	实缴比例	分配方案 (万元)
1	中联投（上海）资产管理有限公司	有限合伙人	100.00	32.26%	100.75
2	海南省旅游投资发展有限公司	有限合伙人	100.00	32.26%	100.75
3	海南旅投免税品有限公司	有限合伙人	100.00	32.26%	100.75
4	海南旅投股权投资基金管理有限公司	普通合伙人	10.00	3.23%	10.66
合计			310.00	100.00%	312.91

因此，海旅免税持有的海旅新消费新业态私募份额估值为 100.75 万元。本次交易对海旅免税所持海旅新消费新业态私募 20% 份额的作价与海旅免税前次

出资缴纳合伙份额时的作价，即人民币 100 万元无显著差异，本次评估作价公允。

#### 4、非经营性或溢余资产（负债）评估值的确定

经核实，被评估企业基准日账面存在部分资产（负债）的价值在本次估算的净现金流量中未予考虑，属本次评估所估算现金流之外的溢余或非经营性资产（负债）。本次评估依据经审计的财务报表对该等资产（负债）价值进行单独估算，得到被评估企业基准日的溢余或非经营性资产（负债）评估价值为：

$$C=C1+C2=5,965.63 \text{ 万元}$$

具体情况如下表所示。

非经营性或溢余资产（负债）评估明细表

单位：万元

项目名称	基准日账面值	基准日评估值
货币资金	8,360.43	8,360.43
应收账款	5.98	5.98
预付款项	1.16	1.16
其他应收款	397.09	397.09
存货	0.77	0.77
其他流动资产	40.62	40.62
<b>流动类溢余/非经营性资产小计</b>	<b>8,806.05</b>	<b>8,806.05</b>
应付账款	4,315.32	4,315.32
合同负债	11.90	11.90
应付职工薪酬	0.02	0.02
应交税费	178.93	178.93
其他应付款	4,506.17	4,506.17
<b>流动类溢余/非经营性负债小计</b>	<b>4,299.88</b>	<b>4,299.88</b>
<b>C1：流动类溢余/非经营性资产（负债）净值</b>	<b>1.18</b>	<b>1.09</b>
固定资产净额	11.06	11.06
长期待摊费用	1,699.65	1,699.65
递延所得税资产	1,711.89	1,711.80
<b>非流动类溢余/非经营性资产小计</b>	<b>30.00</b>	<b>30.00</b>
预计负债	16.05	16.05

项目名称	基准日账面值	基准日评估值
递延所得税负债	46.05	46.05
非流动类溢余/非经营性负债小计	1,665.84	1,665.75
C <sub>2</sub> : 非流动类溢余/非经营性资产（负债）净值	5,965.72	5,965.63
C: 溢余/非经营性资产、负债净值	8,360.43	8,360.43

## 5、少数股东权益价值

根据评估对象基准日合并报表披露，被评估单位合并范围内基准日 2022 年 12 月 31 日少数股东权益账面值为 601.28 万元。

被投资单位名称	持股比例	账面价值 （万元）	全部股权价值 （万元）	评估价值 （万元）	评估方法
海南旅投黑虎科技有限公司	49%	601.28	1,892.91	927.53	收益法

故  $M=927.53$  万元。

## 6、股东权益价值的评估价值

将所得到的经营性资产价值  $P=530,037.94$  万元，基准日存在的其它溢余性或非经营性资产的价值  $C=5,965.63$  万元，长期股权投资  $I=366.37$  万元，把以上数值代入式（2），得到评估对象的企业价值：

$$\begin{aligned}
 B &= P + C + I \\
 &= 530,037.94 + 5,965.63 + 366.37 \\
 &= 536,369.95 \text{ 万元}
 \end{aligned}$$

企业在基准日付息债务的价值  $D=127,404.18$  万元，少数股东权益价值  $M=927.53$  万元，得到评估对象的股权权益价值

$$\begin{aligned}
 E &= B - D - M \\
 &= 408,038.00 \text{ 万元（万元取整）}
 \end{aligned}$$

## 四、市场法评估情况

### （一）评估过程

#### 1、可比上市公司的选取

本次评估选择百货零售业。可比公司情况见下表：

序号	可比公司代码	可比公司简称	可比公司名称
1	000501.SZ	武商集团	武商集团股份有限公司
2	000715.SZ	中兴商业	中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司
3	002419.SZ	天虹股份	天虹数科商业股份有限公司
4	002697.SZ	红旗连锁	成都红旗连锁股份有限公司
5	600729.SH	重庆百货	重庆百货大楼股份有限公司
6	600785.SH	新华百货	银川新华百货商业集团股份有限公司
7	600814.SH	杭州解百	杭州解百集团股份有限公司
8	601888.SH	中国中免	中国旅游集团中免股份有限公司

#### 2、价值比率的选择

价值比率是指资产价值与其经营收益能力指标、资产价值或其他特定非财务指标之间的一个“比率倍数”。常用的价值比率包括：市盈率（P/E）、市净率（P/B）、市销率（P/S）、企业价值/息税前利润（EV/EBIT）、企业价值/息税折旧及摊销前利润（EV/EBITDA）、企业价值/销售收入（EV/S）等。

为进一步判断不同价值比率对于被评估单位所属行业的适用性，对该行业上市公司市价与净利润、净资产、营业收入之间的相关性进行回归分析。为加强分析有效性，统计中去除了（上述财务指标为零或负数无效值）的影响，最终筛选了 32 家可比公司历史期 12 年的 PE、PS、PB 参数，通过回归分析计算后得出相关性 Multiple R，结果如下：

序号	因变量	股东权益价值-P		
	自变量	B	E	S
1	相关性 Multiple R	0.7168	0.8945	0.6055
2	拟合优度 R Square	0.5139	0.8002	0.3666

序号	因变量	股东权益价值-P		
	自变量	B	E	S
3	样本拟合优度 Adjusted R Square	0.5125	0.7996	0.3648
4	标准误差	279.37	179.11	318.89
5	观测值	349	349	349
6	是否选择	×	√	×

由上可知，采用每股收益/每股净资产/每股销售额作为自变量对股东权益价值进行回归分析，自变量与因变量间的相关性、拟合优度、样本拟合优度及标准差均表现良好。在综合考虑定性及定量分析结果后，本次估值采用 P/E 作为价值比率。

### 3、测算可比公司批准价值

根据被评估单位的经营阶段，本次评估根据 iFinD 金融数据终端中可比公司披露预测的 2023-2025 年净利润，同时满足未来复合增长率 10% 以上作为筛选条件，共计选取 8 家符合条件的可比公司。根据可比公司披露的预测期 PE 倍数及被评估单位 2023-2025 年预测净利润水平得出归属于母公司所有者权益价值。如下表所示：

单位：倍

项目	股票代码	公司简称	PE-2023 年预测	PE-2024 年预测	PE-2025 年预测
1	000501.SZ	武商集团	22.67	15.69	11.38
2	000715.SZ	中兴商业	23.79	22.38	20.55
3	002419.SZ	天虹股份	28.01	21.78	17.93
4	002697.SZ	红旗连锁	12.94	11.96	11.12
5	600729.SH	重庆百货	7.42	6.47	5.87
6	600785.SH	新华百货	28.28	25.37	22.85
7	600814.SH	杭州解百	11.45	9.56	9.10
8	601888.SH	中国中免	33.12	24.60	19.99
平均值			<b>20.96</b>	<b>17.23</b>	<b>14.85</b>

原始数据来源：iFinD 金融数据终端

### 4、流动性折扣

本次市场法评估选取的可比公司均为上市公司，而评估对象并未上市，缺乏市场流通性，因此在上述测算 PE 的基础上需要扣除流动性折扣。

行业	非上市公司股权交易数据		上市公司交易数据		非流动性折扣比例
	案例数量	市盈率	案例数量	市盈率	
采矿业	12	14.19	51	20.80	31.77%
电力、热力、燃气及水生产和供应业	86	15.38	84	18.97	18.92%
房地产业	64	11.20	79	14.23	21.31%
建筑业	51	8.86	64	12.12	26.89%
交通运输、仓储和邮政业	69	27.27	78	33.36	18.25%
金融业	138	10.41	103	11.94	12.83%
科学研究和技术服务业	320	37.78	40	63.22	40.24%
农、林、牧、渔业	20	16.35	11	25.93	36.93%
批发和零售业	119	22.61	113	32.30	30.00%
水利、环境和公共设施管理业	28	18.77	34	28.72	34.62%
信息传输、软件和信息技术服务业	107	49.99	162	66.86	25.22%
文化、体育和娱乐业	24	24.69	35	40.51	39.07%
食品、酒水、饮料	23	38.76	102	46.44	16.53%
金属、非金属	81	25.24	193	32.88	23.25%
计算机、设备、仪表、器械制造业	204	30.91	796	53.45	42.17%
石油、化学、橡胶和塑料	63	22.47	278	37.06	39.35%
医药制造业	22	35.40	165	52.48	32.54%
其他制造业	30	24.65	122	33.04	25.39%
租赁和商务服务业	234	23.43	32	42.18	44.45%
其他行业	32	43.34	18	77.56	44.13%
合计/均值	1,727				30.19%

原始数据来源：CVSource，iFinD 同花顺

根据上述数据，并考虑评估对象的特点、所属行业、评估基准日及基准日证券市场状况，本次采用批发和零售业非流动性折扣比例 30.00% 作为参考。

## （二）股东权益价值的评估价值

根据上述各过程所得到的评估参数，根据评估对象基准日的合并盈利预测，评估对象 2023 年-2025 年度预测归属于母公司净利润为 19,748.71 万元、32,509.71 万元、47,846.90 万元，可以得出股东全部权益价值结果：

基准日归属于母公司所有者权益价值 =  $(\sum (\text{各年可比上市公司市盈率} \times \text{各年归属于母公司净利润})) / \text{预测年限} \times (1 - \text{流动性折扣})$

$$= (19,748.71 \times 20.96 + 32,509.71 \times 17.21 + 47,846.90 \times 14.84) \div 3 \times (1 - 30.00\%)$$

$$= 393,035.00 \text{ (万元) (万元取整)}$$

## 五、评估结论及分析

### （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 12 月 31 日的评估结论如下：

归属于母公司所有者权益账面值 50,440.07 万元，评估值 408,038.00 万元（万元取整），评估增值 357,597.93 万元，增值率 708.96%。

### （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 12 月 31 日的评估结论如下：

归属于母公司所有者权益账面值 50,440.07 万元，评估值 393,035.00 万元（万元取整），评估增值 342,594.93 万元，增值率 679.21%。

### （三）最终评估结论

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转让的评估目的，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。

因此，本次评估采用收益法评估结果作为标的资产的最终评估结论，即：海旅免税归属于母公司所有者权益在基准日时点的价值为 408,038.00 万元。

#### （四）业绩预测的可实现性、评估增值合理性、交易作价公允性分析

##### 1、行业政策与格局

###### （1）行业政策

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，具体如下：

时间	政策名称	相关内容
2008年5月26日	《海南国际旅游岛建设行动计划》	在机场口岸设立免税商店的基础上，加快建设市内免税商店。先在海口、三亚各建立一家市内免税商店；然后在琼海、万宁各建立一家市内免税商店
2011年4月20日	《财政部关于开展海南离岛旅客免税购物政策试点的公告》	适用对象：年满18周岁的离岛不离境的国内外旅客；免税商品品种：18种进口品；免税店：三亚、海口各一家；购物次数：非岛内居民旅客每人每年最多2次，岛内居民旅客每人每年最多1次；购物额度：5,000元
2012年11月1日	《财政部关于调整海南离岛旅客免税购物政策的公告》	适用对象：年满16周岁的离岛不离境的国内外旅客；免税商品品种：增加至21种；购物额度：8,000元
2015年3月20日	《财政部关于进一步调整海南离岛旅客免税购物政策的公告》	免税商品品种：增加至38种；放宽香水、化妆品、手表、服装服饰、小皮件等10种商品的单次购物数量限制



时间	政策名称	相关内容
2016年2月1日	《关于进一步调整海南离岛旅客免税购物政策的公告》	购物额度：16,000元，对非岛内居民旅客取消购物次数限制；同意三亚海棠湾免税店和海口美兰机场免税店开设网上销售窗口
2018年12月1日	《关于进一步调整海南离岛旅客免税购物政策的公告》	购物限额及次数：30,000元，不限次；免税商品品种：增加部分家用医疗器械商品
2018年12月28日	《关于将乘轮船离岛旅客纳入海南离岛旅客免税购物政策适用对象范围的公告》	将轮船离岛旅客纳入离岛免税适用对象
2020年7月1日	《关于海南离岛旅客免税购物政策的公告》	离岛旅客每年每人免税购物额度为10万元人民币，不限次数
2021年2月2日	《关于增加海南离岛旅客免税购物提货方式的公告》	离岛旅客除在机场、火车站、码头指定区域提货外，还可选择邮寄送达方式提货
2023年3月18日	《关于增加海南离岛免税购物“担保即提”和“即购即提”提货方式的公告》	增加“担保即提”和“即购即提”提货方式

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

目前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、王府井。其中中国中免经营离岛免税业务多年，为目前最主要的离岛免税业务主体，旗下已开业离岛免税店共计经营面积超过30万平方米，根据其年报及中华人民共和国海口海关统计数据，2022年三亚国际免税城市场占有率为62.09%。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、2022年度和**2023年1-5月**市场占有率分别为3.58%、7.84%和**7.97%**，在海南离岛免税领域处于行业前列。

海南离岛免税经营主体及其免税店具体情况如下：

经营主体	免税店公司名称	离岛免税店	经营面积
中国中免	中免集团三亚市内免税店有限公司	三亚国际免税城	7.2 万平方米
	中免凤凰机场免税品有限公司	三亚凤凰机场免税店	1,000 平方米
	海免（海口）免税店有限公司	海口日月广场免税店	2.2 万平方米
	琼海海中免免税品有限公司	博鳌免税城	4,200 平方米
	海免海口美兰机场免税店有限公司	海口美兰机场 T1 免税店	1.4 万平方米
		海口美兰机场 T2 免税店	9,313 平方米
	中免（海口）国际免税城有限公司	海口国际免税城	28 万平方米 <sup>注2</sup>
深圳免税	深免集团（海南）运营总部有限公司	深免海口观澜湖免税购物城	近 10 万平方米
海旅免税	海旅免税城（三亚）迎宾有限公司	海旅免税城	近 5 万平方米
海控全球精品免税	全球精品（海口）免税城有限公司	海控全球精品（海口）免税城	约 3.9 万平方米
中服免税	中服（三亚）免税品有限公司	中服三亚国际免税购物公园	约 3.3 万平方米
王府井	海南奥特莱斯旅业开发有限公司	王府井国际免税港	10.25 万平方米 <sup>注3</sup>

注 1：经营面积数据来源于东北证券研究报告《免税专题：价格战是否为持久战？—免税行业系列深度（二）》、国信社服研究报告《免税系列之五十三—海南免税体系的演进层次和规模测算》；

注 2：为建筑面积，数据来源为 CDF 海口国际免税城公众号《倒计时一个月海口国际免税城携近千品牌将迎开业》；

注 3：为建筑面积，数据来源于王府井《关于万宁王府井国际免税港拟开展免税业务的公告》。

## 2、新冠疫情影响

2022年，海南省离岛免税店几度闭店，物流运营出现中断，离店免税业务线下业务收受到了较大冲击，2022年离岛免税购物金额较2021年下降29.45%。

海旅免税城2022年4月线下门店闭店14天，8月和9月线下门店闭店43天，经营业绩受到一定影响。随着2022年11月以来我国进入常态化防控阶段，标的资产经营已趋于稳定，2022年四季度以来海旅免税城线下门店客流量逐渐有所回升。标的资产2023年1-7月实现收入251,984.41万元、归母净利润13,071.06万元，同比增长率分别为5.10%、105.09%，营收呈增长态势。

2022年和2023年1-7月，海旅免税城线下门店的经营数据如下：

单位：万人次

项目		客流量	交易人数	客单价	转化率
2022年	1月	25.61	8.08	0.36	31.57%

项目	客流量	交易人数	客单价	转化率	
	2月	38.50	11.81	0.38	30.69%
	3月	15.81	4.69	0.42	29.70%
	4月	3.85	1.10	0.36	28.47%
	5月	13.80	3.31	0.47	24.01%
	6月	16.32	4.71	0.35	28.83%
	7月	21.07	6.35	0.34	30.12%
	8月	1.83	0.62	0.35	33.88%
	9月	2.81	0.60	0.44	21.35%
	10月	12.16	2.82	0.49	23.17%
	11月	12.84	2.80	0.52	21.82%
	12月	16.95	4.08	0.44	24.07%
	2023年	1月	43.48	12.69	0.32
2月		34.71	9.97	0.30	28.72%
3月		33.80	8.75	0.34	25.89%
4月		<b>32.42</b>	<b>8.59</b>	<b>0.29</b>	<b>26.48%</b>
5月		<b>25.00</b>	<b>6.34</b>	<b>0.28</b>	<b>25.35%</b>
6月		<b>22.45</b>	<b>5.96</b>	<b>0.27</b>	<b>26.55%</b>
7月		<b>25.47</b>	<b>6.56</b>	<b>0.28</b>	<b>25.76%</b>

### 3、供应商供货能力

公司成立初期，考虑到国际旅游零售商奢侈品的品牌资源和产品渠道优势，为迅速与各品牌建立合作关系，海旅免税与旅游零售商拉格代尔开展战略合作，通过其采购各类品牌商品。报告期内，海旅免税向拉格代尔采购比例超过50%，为海旅免税的主要供应商。拉格代尔拥有170多年的旅游零售经验，业务遍及42个国家，拥有超过5,000家门店，在全球拥有20,000多名员工，根据《穆迪达维特免税报告》公布的全球旅游零售商排名，拉格代尔是2021年全球第五大旅游零售商。

海旅免税与拉格代尔签订了长期采购合同，初始合同期限为十年，若任何一方未提出书面异议，合同自动顺延五年。在互惠合作的背景下，拉格代尔与海旅免税在未来一定时期内将保持稳定的合作关系，与其合作具有可持续性。

海旅免税在与旅游零售商加深战略合作的同时，逐步优化品牌结构，不断争取与国外一线大牌直接签约，降低对拉格代尔的依赖，截至2023年6月，公司已与万宝龙、伯爵、沙夫拉特、塔思琦、百年灵等**716**个品牌建立了直采关系，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。

综上，海旅免税具有较强的供应链管理能力和较强的品牌资源，能够在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。

#### 4、标的资产竞争优势

##### （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、2022年度和**2023年1-5月**市场占有率分别为3.58%、7.84%和**7.97%**，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2023年6月，吸引**1,033**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。海旅免税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2023年6月的**1,033**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

截至2023年6月，海旅免税深耕香化品类，线上香化品牌数量达159个；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，加大差异化品牌的引进力度，其中Tasaki、Marni、Fred、Etro、Hublot、Schaffrath、Gucci彩妆、Burberry彩妆、ChristianLouboutin彩妆、SENSAI、est等250多个品牌系首次或独家进驻离岛免税市场。此外，海旅免税还打造了潮牌空间，以满足年轻顾客的时尚需求。海旅免税后续还将不断调整保持差异化竞争优势。

#### （4）股东支持及人才优势

海旅免税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。

#### （5）不断探索零售业务新模式

自贸港建设政策落地和双循环的新发展格局为海南旅游消费市场带来新的发展契机。为把握海南旅游零售行业发展机遇，探索零售业务新模式，标的公司积极推进三亚海旅免税-奥莱生活广场项目，该项目采用联营、自营、租赁等方式运营，不断丰富商品的种类和品牌，促进标的公司成为“离岛免税+有税奥莱”双轮驱动的旅游零售供应综合体，不断提高标的公司的竞争力，发展差异化竞争优势。

### 5、经营发展规划

#### （1）做强做精免税业务

海旅免税将保持差异化竞争策略，继续深耕香化品类，进一步加大差异化品牌的引进力度；持续优化商品结构，积极引进国外一线大牌，推进经营商品的高端化、国际化，不断提升高端精品占比。同时，海旅免税将持续完善供应链管理水 平，不断提升自身采购能力。

## （2）拓展完税业务

海旅免税充分利用海南离岛免税政策，进一步开拓海南免税旅游零售市场，打造奥特莱斯商城，经营定位与海旅免税城形成互补和联动，丰富商品选择性，提高旅客离岛免税购物便利性，满足国内外游客旅游购物需求。

## （3）扩展线上销售平台

海旅免税与各主力电商平台进行深度合作，进一步拓宽销售业务范围，扩展“离岛免税”、“跨境电商”、“会员购”等多种线上销售模式，完善客户服务、供应链体系的开发建设。利用资深企业的体系及渠道来降低自身的运营、采购成本，不断丰富线上销售品类品牌，同时持续加强宣传营销，实现海旅免税线下线下销售双轮驱动。

## 6、2022年前三季度及2023年1-7月经营成果

海旅免税 2023 年 1-7 月未经审计的经营数据如下：

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2022 年	2023 年 1-7 月	2023E
营业收入	261,786.33	339,795.81	<b>251,984.41</b>	504,507.68
占当年预测营业收入比例	-	-	<b>49.95%</b>	100.00%
归母净利润	3,796.07	5,610.01	<b>13,071.06</b>	19,748.71
占当年预测归母净利润比例	-	-	<b>66.19%</b>	100.00%

注：2022 年 1-9 月数据、2023 年 1-7 月数据未经审计。

由上表可知，海旅免税 2023 年 1-7 月营业收入为 **251,984.41** 万元，占 2023 年预测营业收入的 **49.95%**；1-7 月归母净利润为 **13,071.06** 万元，占 2023 年预测归母净利润的 **66.19%**。

## 7、标的公司2022年静态市盈率、评估增值率与同行业可比交易案例的对比情况及差异原因

海旅免税主要经营离岛免税品零售业务。近期，我国市场案例与本次交易完全匹配的情况较少，故将可比交易案例的范围扩大到百货零售业务，选取具有参考性的交易案例。相关统计情况如下表所示：

单位：万元

上市公司	标的资产	评估基准日	交易作价	静态市盈率	评估增值率	承诺期平均市盈率
武汉中商	居然新零售	2018/12/31	3,565,000.00	18.17	217.74%	14.86
广百股份	友谊集团	2020/03/31	390,982.88	15.92	62.55%	31.96
大商股份	东港千盛	2021/09/30	5,445.66	净利润为负	净资产为负	23.78
	鞍山商业投资	2021/09/30	56,568.23	15.59	611.75%	20.88
格力地产	珠海免税	2022/11/30	897,800.00	15.44	193.10%	15.95
平均值				16.28	271.29%	21.49
海汽集团	海旅免税	2022/12/31	408,038.00	80.34	708.96%	12.18

注：平均市盈率=交易作价/业绩承诺期前三年平均净利润。

通过上表可知，海旅免税静态市盈率为80.34倍，高于可比交易案例平均市盈率，主要原因系海旅免税成立时间较短，业绩尚处于快速爬坡期；且主要经营场所在海南地区，受疫情影响，2022年海旅免税城线下闭店57天导致当期经营业绩不及预期。

可比交易案例相关标的资产的平均评估增值率为271.29%，标的公司的评估增值率为708.96%，主要原因系海旅免税成立时间较短，前期净资产积累较少；同时海旅免税租赁物业经营，属于典型的轻资产运营，与同为租赁物业进行经营鞍山商业投资相比，其评估增值率较为接近。可比交易案例相关标的资产的承诺期平均市盈率为21.49倍，本次交易标的资产业绩承诺期平均市盈率为12.18倍，低于可比交易案例平均水平。

8、标的公司经营性净资产增值率与可比交易案例的对比情况，并说明标的公司的经营风险

由于标的公司成立时间较短，与同行业公司相比，溢余资产相对较少，因此，整体来看评估增值率较高。假设海旅免税与珠海免税具有相同规模的非经营性资产下，海旅免税评估增值率情况如下：

上市公司	标的公司	评估方法	评估值	基准日净资产	其中：非经营性资产账面值	非经营性资产评估值	模拟净资产	模拟评估值	模拟增值率
格力地产	珠海免税	收益法	932,800.00	318,250.32	371,786.41	371,830.61	318,250.32	932,800.00	1.93
海汽集团	海旅免税	收益法	408,038.00	50,440.07	5,965.72	5,965.63	416,260.77	773,902.98	0.86

税								
---	--	--	--	--	--	--	--	--

备注：海旅免税模拟净资产=海旅免税基准日净资产-海旅免税非经营性资产账面值+珠海免税非经营性资产账面值

海旅免税模拟评估值=海旅免税评估值-海旅免税非经营性资产评估值+珠海免税非经营性资产评估值

标的公司所处免税零售行业，经营场所采用租赁方式，其资产结构中非流动资产占比较低，主要为保证商品周转所需的一定规模存货，属于典型的轻资产运营模式。珠海免税拥有较多现金等溢余资产，其整体增值率相对较低。标的公司所处行业资金周转较快，不需要较多的资产积累即可维持企业的运转，因此标的公司和珠海免税两者经营性净资产增值率均较高。海旅免税与珠海免税具有相同非经营性资产规模的情况下，海旅免税其评估增值率为0.86，增值率低于珠海免税。

本次交易海旅免税归属于母公司所有者权益的评估增值率较高，该评估结果是评估机构基于标的公司所属行业特点、未来发展规划、企业经营状况等因素综合评估的结果。

从业务模式及行业特点来看，标的公司属于轻资产运营模式，但其成立时间较短，前期净资产积累较少，若行业竞争加剧或宏观经济环境发，标的公司运营可能面临现金周转困难等经营风险，提请广大投资者关注相关风险。

## 9、营运资金追加预测远低于前次评估的原因

### (1) 本次评估与前次评估估算的营运资金规模及占比基本相当

两次评估预测期营运资金对比数据如下：

单位：万元

基准日	项目	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
前次基准日	营业收入	628,482.11	807,849.93	1,014,029.99	1,115,944.79	1,115,944.79
	营运资金	117,086.22	150,502.44	188,913.79	207,900.52	207,900.52
	营运资金增加额	38,192.87	33,416.23	38,411.35	18,986.73	
	营运	18.63%	18.63%	18.63%	18.63%	18.63%



基准日	项目	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
	资金收入占比					
本次基准日	营业收入	504,507.68	613,050.88	741,705.55	852,846.66	970,610.37
	营运资金	151,352.31	168,588.99	185,426.39	191,890.50	194,122.07
	营运资金增加额	3,508.98	15,703.71	16,185.49	6,464.11	2,231.58
	营运资金收入占比	30.00%	27.50%	25.00%	22.50%	20.00%

从上表可以看出，前次评估基准日2027年预测的营运资金为207,900.52万元，营业收入为1,115,944.79万元，营运资金收入占比为18.63%；本次评估基准日，2027年预测的营运资金为194,122.07万元，营业收入为970,610.37万元，营运资金收入占比为20.00%，两次评估的营运资金总体水平基本相当，本次评估评估略微谨慎一点，总体不存在较大差异。

## （2）与行业水平相比，两次评估对营运资金的估算均较为谨慎

根据中国中免公开披露的数据，计算的营运资金水平如下：

证券名称	科目	2020年	2021年	2022年	2023年H1
中国中免	主营业务收入（万元）	5,259,684	6,767,552	5,443,285	3,585,849
	净营运资本（万元）	102,131	650,618	1,544,104	1,154,382
	占比	1.94%	9.61%	28.37%	16.10%

从上表可以看出，可比公司中国中免的营运资金收入占比在2%-28%之间，平均14%，两次评估对海旅免税估算的营运资金收入占比均在20%左右，较为谨慎。

根据格力地产收购珠海免税披露的公开数据估算，珠海免税预测期营运资金收入占比为8%左右。相比之下，本次评估估算的营运资金仍然较为谨慎。

## （3）本次评估营运资金增加额低于前次的原因

### ①本次评估基准日营运资金基数大于前次评估

本次评估基准日，标的公司营运资金达到148,561.81万元，而前次评估基准日，营运资金仅100,468.20万元，营运资金差额48,093.61万元将体现为后续营运资金增加额减少。

本次评估基准日营运资金较大的主要原因是2022年受到公共卫生事件影响，整体销售目标未达预期，同时标的公司预计公共卫生事件结束，将会迎来较大的消费复苏，因此提前投入了运营资金，扩大经营。

### ②本次评估预测的永续期收入小于前次评估

受到公共卫生事件影响，标的公司发展被一定程度上延后，基于谨慎考虑，本次盈利预测进行了整体调整，永续期收入从前次评估的1,115,944.79万元，调整为970,610.37万元，整体调低14.97%；营运资金从前次评估的207,900.52万元，调整为194,122.07万元，整体调低7.10%。

永续期营运资金随着营业收入同步降低，也将体现了营运资金增加额的减少。

综上，由于基准日营运资金基数的提高，以及永续期营业收入的降低，本次评估体现的营运资金增加额小于前次评估，但是本次评估营运资金整体规模、收入占比与前次评估相差不大，并且相比于同行业可比公司及可比交易案例，均较为谨慎性。

## （五）关键指标敏感性分析

### 1、营业收入的敏感性分析

根据本次评估的收益法计算数据，预测期营业收入变动的敏感性分析如下：

单位：万元

营业收入变动率	评估值	变动金额	评估值变动率
5%	436,941.00	28,903.00	7.08%
3%	425,384.00	17,346.00	4.25%
0	408,038.00	-	0.00%
-3%	390,683.00	-17,355.00	-4.25%

营业收入变动率	评估值	变动金额	评估值变动率
-5%	379,105.00	-28,933.00	-7.09%

通过上表可见，在其他预测参数不变的条件下，预测期营业收入变动与标的公司评估值呈正相关变动趋势，具体变化幅度如上表所示。

## 2、毛利率的敏感性分析

根据本次评估的收益法计算数据，预测期毛利率变动的敏感性分析如下：

单位：万元

毛利率变动率	评估值	变动金额	评估值变动率
5%	484,188.00	76,150.00	18.66%
3%	453,728.00	45,690.00	11.20%
0	408,038.00	-	0.00%
-3%	362,348.00	-45,690.00	-11.20%
-5%	331,889.00	-76,149.00	-18.66%

通过上表可见，在其他预测参数不变的条件下，预测期毛利率变动与标的公司评估值呈正相关变动趋势，具体变化幅度如上表所示。

## 3、折现率的敏感性分析

根据本次评估的收益法计算数据，预测期折现率变动的敏感性分析如下：

单位：万元

折现率变动率	评估值	变动金额	评估值变动率
5%	378,473.00	-29,565.00	-7.25%
3%	389,944.00	-18,094.00	-4.43%
0	410,219.00	-	0.00%
-3%	427,285.00	19,247.00	4.72%
-5%	440,810.00	32,772.00	8.03%

通过上表可见，在其他预测参数不变的条件下，预测期折现率变动与标的公司评估值呈负相关变动趋势，具体变化幅度如上表所示。

## 六、上市公司董事会对评估合理性和定价公允性的分析

### （一）董事会对本次交易评估机构的独立性、假设前提的合理性、评估方

## 法与目的的相关性的意见

上市公司董事会根据相关法律、法规在详细核查了有关评估事项后，现就评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性说明如下：

1、本次交易的评估机构中联评估具备专业评估资质，除正常的业务往来关系外，该机构及经办人员与公司及本次重组的交易对方及所涉各方均无其他关联关系，亦不存在影响其提供服务的现实及预期的利益关系或冲突，本次评估机构的选聘程序合规，评估机构具有独立性，能够胜任本次重组相关的工作。

2、中联评估为本次交易出具的相关资产评估报告的评估假设前提按照国家有关法律法规执行，遵循了市场通行惯例和准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、本次评估的目的是确定标的资产于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据，评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。中联评估采用了收益法和市场法两种评估方法对海旅免税股东全部权益价值进行了评估，并最终选择了收益法的评估结果作为本次评估结论。本次资产评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求，评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合目标资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的相关性一致。

4、本次交易标的资产经过了符合《证券法》要求的资产评估机构的评估，本次交易价格以海南省国资委备案的评估结果为基础确定，资产定价公平、合理，符合相关法律、法规及《公司章程》的规定，不会损害公司及股东特别是中小股东的利益。

### （二）本次交易定价与可比上市公司估值水平的对比分析

#### 1、海旅免税市盈率情况

本次交易海旅免税 100%股权作价为 408,038.00 万元，本次交易作价所对应

的 2022 年度净利润以及 2023 年度至 2025 年度业绩承诺均值的市盈率情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2023-2025 年度均值
交易价格	408,038.00				
净利润/承诺净利润	5,079.18	19,831.00	32,631.00	48,005.00	33,489.00
市盈率	80.34	20.58	12.50	8.50	12.18

注：市盈率=交易价格/净利润或承诺净利润

根据上表测算，本次交易作价所对应的 2022 年度净利润以及 2023 年度至 2025 年业绩承诺均值的市盈率分别为 80.34 倍以及 12.18 倍。

## 2、与可比公司市盈率比较情况

本次交易的市盈率与可比上市公司的市盈率对比如下：

单位：倍

项目	股票代码	公司简称	2022 年市盈率（静态）
1	000501.SZ	武商集团	28.27
2	000715.SZ	中兴商业	43.31
3	002419.SZ	天虹股份	66.96
4	002697.SZ	红旗连锁	15.77
5	600729.SH	重庆百货	10.88
6	600785.SH	新华百货	44.75
7	600814.SH	杭州解百	22.89
8	601888.SH	中国中免	87.40
平均值			<b>40.03</b>
海旅免税			80.34

数据来源：Wind 资讯

如上表所示，海旅免税 2022 年静态市盈率为 80.34 倍，高于同行业可比上市平均静态市盈率，主要原因系海旅免税主要经营场所在海南地区，2022 年海旅免税城线下闭店 57 天经营业绩不及预期，海旅免税 2022 年静态市盈率与主要收入在海南地区的中国中免接近。因此，本次交易定价具有合理性，有利于保护上市公司全体股东利益。

### **（三）交易标的后续经营过程中政策、宏观环境、技术、行业、重大合作协议、经营许可、税收优惠等方面的变化趋势及其对评估或估值的影响**

截至本独立财务顾问报告签署日，标的公司后续经营过程中政策、宏观环境、技术、行业、重大合作协议、经营许可、税收优惠等方面预计不会发生与《资产评估报告》中的假设和预测相违背的重大不利变化，其变动趋势对本次交易评估值不会产生明显不利影响。

同时，董事会未来将会根据行业宏观环境、产业政策、税收政策等方面的变化采取合适的应对措施，保证标的公司经营与发展的稳定。

### **（四）交易标的与上市公司的协同效应及其对交易定价的影响**

本次交易定价未考虑协同效应的影响。

### **（五）评估基准日至重组报告书披露日交易标的发生的重要变化事项及其对交易定价的影响**

评估基准日至重组报告书披露日，交易标的未发生影响交易定价的其他重要变化事项。

## **七、独立董事对本次交易评估事项的意见**

上市公司第四届董事会第十六次会议于 2023 年 4 月 27 日召开，上市公司独立董事认真地阅读和审核了相关事项的资料，并对有关情况进行了详细了解，现根据《上市公司重大资产重组管理办法》《上市公司证券发行注册管理办法》《上海证券交易所股票上市规则》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组》及《海南海汽运输集团股份有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）等有关规定，就本次重组中评估机构的独立性、评估假设前提的合理性及评估定价的公允性等资产评估发表如下意见：

1、本次交易的评估机构中联资产评估集团有限公司具备相关专业评估资质要求，除正常的业务往来关系外，该机构及经办人员与公司及本次重组的交易对方及所涉各方均无其他关联关系，亦不存在影响其提供服务的现实及预期的利益关系或冲突，本次评估机构的选聘程序合规，评估机构具有独立性，能够胜任本

次重组相关的工作。

2、中联评估为本次交易出具的相关资产评估报告的评估假设前提按照国家有关法律法规执行，遵循了市场通行惯例和准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、本次评估的目的是确定标的资产于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据，评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。中联评估采用了收益法和市场法两种评估方法对海旅免税股东全部权益价值进行了评估，并最终选择了收益法的评估结果作为本次评估结论。本次资产评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求，评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合目标资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的的相关性一致。

4、本次交易标的资产经过了符合《中华人民共和国证券法》要求的资产评估机构的评估，本次交易价格以海南省国资委备案的评估结果为基础确定，资产定价公平、合理，符合相关法律、法规及《公司章程》的规定，不会损害公司及股东特别是中小股东的利益。在审议该议案时，关联董事刘海荣、王修奋回避表决，非关联董事一致表决同意通过。

综上所述，本次重组事项中委托的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，出具的资产评估报告的评估结论合理，评估定价公允。

## 第七节 发行股份及募集配套资金的情况

### 一、本次发行股份购买资产的情况

#### （一）发行股份的种类和面值

本次购买资产发行的股票种类为境内上市人民币普通股（A股），每股面值为人民币 1.00 元。

#### （二）定价基准日及发行价格

根据《重组管理办法》规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 80%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。董事会决议公告日前若干个交易日的公司股票交易均价=决议公告日前若干个交易日的公司股票交易总额/决议公告日前若干个交易日的公司股票交易总量。

本次交易发行股份购买资产的定价基准日为公司审议本次交易事项的首次董事会决议公告日，即海汽集团第三届董事会第三十三次会议决议公告日。定价基准日前 20 个交易日、60 个交易日、120 个交易日股票交易均价具体情况如下表所示：

单位：元/股

股票交易均价计算区间	交易均价	交易均价的 80%
前 20 个交易日	12.32	9.86
前 60 个交易日	12.52	10.02
前 120 个交易日	13.24	10.59

公司与交易对方协商确认，本次发行股份购买资产发行价格为 11.09 元/股，不低于首次董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价的 80%。

在定价基准日至发行日期间，若上市公司发生派发股利、送红股、转增股本或配股等除息、除权行为，本次发行价格亦将作相应调整。具体的发行价格调整公式如下（保留小数点后两位，最后一位四舍五入）：

派送股票股利或转增股本： $P1=P0/(1+n)$ ；



增发新股或配股： $P1 = (P0 + A \times k) / (1 + k)$ ;

上述两项同时进行： $P1 = (P0 + A \times k) / (1 + n + k)$ ;

派送现金股利： $P1 = P0 - D$ ;

上述三项同时进行： $P1 = (P0 - D + A \times k) / (1 + n + k)$ 。

其中： $P0$  为调整前发行价， $n$  为派送股票股利或转增股本率， $k$  为增发新股或配股率， $A$  为增发新股价或配股价， $D$  为每股派送现金股利， $P1$  为调整后发行价。

### （三）发行数量

本次发行股份购买资产的发行数量的计算公式为：本次发行股票的发行数量 = 本次交易拟以发行股份方式支付的对价金额 / 本次发行的发行价格。如按照前述公式计算后所能换取的公司股份数不为整数时，依据上述公式计算的发行数量应精确至个位，不足一股的部分交易对方同意豁免公司支付。

依据上述计算原则，本次交易的股份支付合计为 346,832.30 万元，向海南旅投发行 312,743,282 股。本次发行股份的数量以上交所审核并经中国证监会注册确定的股份数量为准。

在本次发行的定价基准日至发行日期间，上市公司如有派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，本次发行价格和发行数量将做相应调整。

### （四）上市地点

本次发行的股票拟在上海证券交易所上市。

### （五）锁定期安排

交易对方海南旅投在本次交易取得的海汽集团发行的股份，自上述股份发行结束之日起 36 个月内不转让。本次重组完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，海南旅投持有前述股票的锁定期自动延长至少 6 个月（若上述期间上市公司发生派息、送股、转增股本或配股等除权除息事项的，则前述本次发行股份购买资产的发行价格以经除息、除权等因素调整后的价格计算）。但是，在适用法律许可的前提下的转让不受此限。本次交易完成后，交易对方基于本次交易取得的

上市公司股份如有分配股票股利、资本公积金转增股本等情形衍生取得的股份，亦遵守前述锁定期安排。

此外，海汽控股在本次交易前持有的海汽集团股份，自本次交易新增股份发行结束之日起 18 个月内不得转让。但是，在适用法律许可的前提下的转让不受此限。海汽控股在本次重组前持有的上市公司的股份因分配股票股利、资本公积金转增股本等情形衍生取得的股份亦遵守前述锁定期安排。

前述锁定期届满之后，相关主体所持有的上市公司股票转让事宜按照中国证监会和上交所的有关规定执行。若前述锁定期安排与证券监管机构的最新监管意见不相符，相关主体将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

## **（六）过渡期损益安排**

过渡期指标的资产自评估基准日（不包括当日）至标的资产交割日（包含当日）的期间。标的资产在过渡期所产生的盈利，或因其他原因而增加的净资产由上市公司享有；标的资产在过渡期所产生的亏损，或因其他原因而减少的净资产由交易对方以等额现金向上市公司补偿。双方确认，关于过渡期损益具体金额，由海汽集团确定的审计机构在交割日后 30 个工作日内对目标公司的过渡期损益进行专项审计，过渡期损益具体金额以专项审计结果为准。

## **（七）滚存未分配利润安排**

公司本次发行前的滚存未分配利润，由本次发行后的全体股东按其持股比例共享。

# **二、募集配套资金情况**

## **（一）募集配套资金的金额及发行数量**

上市公司拟向不超过 35 名符合条件的特定对象发行股票募集配套资金，本次交易拟募集配套资金总额不超过 140,000.00 万元，不超过本次交易中以发行股份方式购买资产的交易价格的 100%，即不超过 346,832.30 万元，且发行股份数量不超过本次交易前上市公司总股本的 30%，即不超过 94,800,000 股，发行股份数量及价格按照中国证监会和上交所的相关规定确定。

本次募集配套资金中 61,205.70 万元用于支付本次交易的现金对价，其余用于补充流动资金以及支付本次交易相关税费及中介机构费用等。其中，用于补充流动资金的比例将不超过交易作价的 25%。

## （二）发行股份的种类、面值及上市地点

本次募集配套资金中发行的股份种类为境内上市人民币 A 股普通股，每股面值为 1.00 元，上市地点为上交所。

## （三）发行股份的定价基准日及发行价格

本次发行股份募集配套资金采取询价发行的方式，定价基准日为本次发行股票发行期首日，发行价格不低于发行期首日前 20 个交易日公司股票均价的 80%。最终发行价格将在本次发行获得上交所审核通过并经中国证监会注册后，由上市公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，依据发行对象申购报价的情况，与本次交易的独立财务顾问协商确定。

在定价基准日至发行日期间，公司如再有派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，本次发行价格及发行数量将按照中国证监会和上交所的相关规定进行相应调整。

## （四）锁定期安排

本次募集配套资金项下发行对象所认购的公司新增股份自股份发行结束之日起 6 个月内不得转让。发行完成之日起至上述锁定期届满之日止，认购方基于本次交易取得的上市公司股份如有分配股票股利、资本公积金转增股本等除权事项新增获得的股份，亦遵守相应限售期的约定。前述锁定期届满之后认购方所取得的上市公司股票转让事宜按照中国证监会和上交所的有关规定执行。若锁定期安排与证券监管机构的最新监管意见不相符，认购方将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

## （五）募集资金用途

本次募集配套资金中 61,205.70 万元用于支付本次交易的现金对价，其余用于补充流动资金以及支付本次交易相关税费及中介机构费用等。其中，用于补充

流动资金的比例将不超过交易作价的 25%。

### （六）发行股份及支付现金购买资产与发行股份募集配套资金的关系

本次发行股份及支付现金购买资产不以募集配套资金的成功实施为前提，最终募集配套资金发行成功与否不影响本次发行股份及支付现金购买资产行为的实施。

### （七）募集配套资金的使用及管理

为了规范募集资金的管理和使用，提高资金使用效率和效益，保护投资者权益，上市公司根据《上市公司监管指引第 2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》及《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》的相关规定制定了《募集资金管理办法》。该制度对于募集资金存储、募集资金使用、募集资金投向变更、募集资金使用管理与监督等进行了规定，明确了募集资金使用的分级审批权限、决策程序、风险控制措施及信息披露程序。本次配套募集资金将按规定放于公司董事会指定的专项账户并严格按照上市公司的相关内控制度执行。

### （八）募集配套资金失败的补救措施

本次募集配套资金 140,000 万元，其中 61,205.70 万元用于支付本次交易的现金对价，其余用于补充流动资金以及支付本次交易相关税费及中介机构费用等。

根据上市公司备考资产负债表，截至 2023 年 5 月 31 日，上市公司拥有的货币资金余额 32,123.27 万元。上市公司信用记录良好，银行融资渠道畅通，截至本独立财务顾问报告出具日，上市公司剩余可使用银行综合授信额度约为 41,910.00 万元，若募集配套资金不足，公司可利用剩余授信额度、并购贷款等方式解决本次交易现金支付的资金需求；上市公司具有场站、建筑、土地等资产，亦可通过抵押贷款等方式筹集资金。另外，2023 年开始上市公司将陆续收到海口汽车南站征收补偿款，其中 2023 年可收到征收补偿款 5,692.00 万元；2024 年可收到征收补偿款 4,267.00 万元。如上述方式仍不能解决资金需求，可由海汽控股等关联方提供委托贷款。

综上，若本次募集资金失败，上市公司将通过自筹方式筹集现金并支付对

价。

### （九）收益法评估预测现金流是否包含募集配套资金投入带来收益的说明

本次交易的评估机构在对标的资产权益价值进行评估时，并未考虑募集配套资金带来的影响，在进行未来现金流量的预测时没有考虑由募集配套资金带来的投入可能为标的公司带来的收益，因此，即使本次交易的募集配套资金无法成功募集或者无法足额募集，本次交易标的资产的评估价值不会受到影响。

## 三、本次交易对上市公司的影响

### （一）本次交易对上市公司主营业务的影响

本次交易前，上市公司的主营业务为汽车客运、汽车场站的开发与经营、汽车综合服务以及交通旅游等业务。本次交易标的公司主营业务为免税品零售业务，本次交易完成后，上市公司主营业务将从传统客运业务转型为免税商业综合业务，实现旅游交通、旅游商业跨越式发展。

### （二）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易前后，上市公司的股权结构变化情况如下：

股东名称	本次交易前		本次交易后（不考虑配套融资）	
	持股数量（股）	持股比例	持股数量（股）	持股比例
海南省旅游投资发展有限公司	0	0.00%	312,743,282	49.74%
海南海汽投资控股有限公司	134,300,000	42.50%	134,300,000	21.36%
海南高速公路股份有限公司	34,517,300	10.92%	34,517,300	5.49%
海南海钢集团有限公司	2,420,000	0.77%	2,420,000	0.38%
其他社会股东	144,762,700	45.81%	144,762,700	23.02%
总股本	316,000,000	100.00%	628,743,282	100.00%

注：本次交易前的股权结构系截至 2023 年 5 月 31 日。

### （三）本次交易对上市公司财务指标的影响

本次交易完成后，上市公司将持有海旅免税 100% 股权。根据上市公司审计报告以及备考审阅报告，假设本次重组自 2021 年 12 月 31 日完成，则上市公司本次重组前后归属母公司所有者的净利润和每股收益如下：

单位：万元

项目	2023 年 1-5 月/2023 年 5 月 31 日		2022 年度/2022 年 12 月 31 日	
	交易前	交易后	交易前	交易后
资产总额	212,973.54	502,025.67	208,108.91	506,519.92
归属于母公司所有者权益	93,203.14	93,007.46	97,959.61	87,027.15
营业收入	30,696.81	238,226.63	73,985.88	413,627.76
归属于母公司所有者的净利润	-4,581.95	6,154.34	3,923.89	9,521.50
基本每股收益（元/股）	-0.14	0.10	0.12	0.15

### （四）前次募集资金使用情况

上市公司前次募集资金活动为 2016 年首次公开发行股票，募集资金到账日距今已超过 5 年时间，前次募集资金已使用完毕。

## 第八节 本次交易合同的主要内容

### 一、《发行股份及支付现金购买资产协议》主要内容

2022年5月27日，海汽集团与海南旅投签订《发行股份及支付现金购买资产协议》。

#### （一）交易方案

海汽集团拟以发行股份及支付现金方式购买海南旅投持有的海旅免税100%股权，并募集配套资金。

#### （二）交易价格

双方同意，标的资产的评估基准日为2022年3月31日，标的资产的最终交易价格应参考具有证券业务资格的评估机构出具的并经有权国资部门核准或备案的资产评估报告所确认的标的资产评估值为依据确定。

#### （三）支付方式

##### 1、股份对价

##### （1）发行股份的种类和面值

境内上市人民币普通股（A股），每股面值为人民币1.00元。

##### （2）定价基准日及发行价格

定价基准日为海汽集团第三届董事会第三十三次会议的决议公告日。

本次发行的发行价格按照不低于首次董事会决议公告日前20个交易日公司股票交易均价的90%的原则，经双方协商一致确定为11.09元/股。

在定价基准日至发行日期间，若上市公司发生派发股利、送红股、转增股本或配股等除息、除权行为，本次发行价格亦将作相应调整。具体的发行价格调整公式如下（保留小数点后两位，最后一位四舍五入）：

派送股票股利或转增股本： $P_1 = P_0 / (1+n)$ ；

增发新股或配股： $P_1 = (P_0 + A \times k) / (1+k)$ ；

上述两项同时进行： $P1 = (P0 + A \times k) / (1 + n + k)$ ；

派送现金股利： $P1 = P0 - D$ ；

上述三项同时进行： $P1 = (P0 - D + A \times k) / (1 + n + k)$ 。

其中： $P0$  为调整前发行价， $n$  为派送股票股利或转增股本率， $k$  为增发新股或配股率， $A$  为增发新股价或配股价， $D$  为每股派送现金股利， $P1$  为调整后发行价。

### （3）发行数量

本次发行股票的发行数量的计算公式为：本次发行股票的发行数量=本次交易拟以发行股份方式支付的对价金额/本次发行的发行价格。如按照前述公式计算后所能换取的上市公司股份数不为整数时，依据上述公式计算的发行数量应精确至个位，不足一股的部分海南旅投同意豁免上市公司支付。

### （4）上市地点

本次发行的股票拟在上交所上市。

## （四）锁定期安排

海南旅投在本次重组中取得的上市公司股份，自该等股份上市之日起 36 个月内将不以任何方式转让；本次重组完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，海南旅投持有上市公司股票的锁定期自动延长至少 6 个月（若上述期间上市公司发生派息、送股、转增股本或配股等除权除息事项的，则前述本次发行的价格以经除息、除权等因素调整后的价格计算）。但是，在适用法律许可的前提下的转让不受此限。

本次交易完成后，海南旅投基于本次交易取得的上市公司股份如有分配股票股利、资本公积金转增股本等情形衍生取得的股份，亦遵守前述锁定期安排。

前述锁定期届满之后，海南旅投所持有的上市公司股票转让事宜按照中国证监会和上交所的有关规定执行。若前述锁定期安排与证券监管机构的最新监管意见不相符，海南旅投将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

## （五）滚存未分配利润安排

上市公司本次发行前的滚存未分配利润，由本次发行后的全体股东按其持股



比例共享。

## （六）债权债务安排及人员安排

本次交易的标的资产为股权，不涉及目标公司的债权债务处理安排，目标公司本身的债权债务在本次交易完成后仍由其自行承担。

本次交易的标的资产为股权，不涉及目标公司员工的劳动关系的变更。双方将互相配合根据《劳动法》《劳动合同法》等相关法律、法规的规定和要求，维护目标公司员工的劳动权利和权益。

## （七）标的资产交割安排

### 1、本次交易的实施的先决条件

本次交易的实施取决于以下先决条件的全部成就及满足：

- （1）海汽集团董事会、股东大会审议通过本次重组相关事宜；
- （2）海南旅投履行必要的内部决策程序；
- （3）标的资产的评估报告经有权国资部门核准或备案；
- （4）本次交易获得有权国资部门批准；
- （5）中国证监会核准本次交易；
- （6）其他按照相关法律法规需要取得的批准。

### 2、本次交易的实施

本次交易满足全部上述先决条件后 30 日内，海南旅投应积极协助目标公司出具根据本协议项下交易变更后的股东名册，载明海汽集团为目标公司的股东；并协助办理目标公司章程的工商备案登记手续和目标公司股东的工商变更登记手续。自资产交割日起，标的资产的风险、收益与负担自海南旅投转移至海汽集团。

资产交割日后，海汽集团应聘请具有相关资质的会计师事务所就海南旅投在本次发行过程中认购海汽集团全部对价股份所支付的认购对价进行验资并出具验资报告，并及时向上交所和中登公司申请办理将对价股份登记至海南旅投名下的手续。

## （八）过渡期损益安排

本次交易涉及的标的资产之审计、评估工作尚未完成。待审计、评估工作完成后，交易双方对标的资产在自评估基准日（不包括当日）起至标的资产交割日（包括当日）的损益的享有或承担另行协商确定。

## （九）协议的生效、变更或终止

本协议于双方法定代表人或授权代表人签署并加盖公章后成立，并经本次交易实施的先决条件全部满足之日起生效并对双方具有约束力。

本协议约定的协议双方的各项权利与义务全部履行完毕，视为本协议最终履行完毕。

任何对本协议的修改、增加或删除需以书面方式进行。

除本协议另有约定外，双方一致同意解除本协议时，本协议方可解除。

## （十）违约责任

本协议签署后，除不可抗力以外，任何一方不履行或不及时、不适当履行本协议项下其应履行的任何义务，或违反其在本协议项下作出的任何陈述、保证或承诺，均构成其违约，应按照法律规定承担违约责任；一方承担违约责任应当赔偿对方由此所造成的全部损失。

如果一方违反本协议的约定，则守约方应书面通知对方予以改正或作出补救措施，并给予对方 15 个工作日的宽限期。如果宽限期届满违约方仍未适当履行本协议或未以守约方满意的方式对违约行为进行补救，则本协议自守约方向违约方发出终止本协议的通知之日终止。

## 二、《补充协议》主要内容

2022 年 8 月 29 日，海汽集团与海南旅投签订《发行股份及支付现金购买资产补充协议》。

### （一）交易价格

根据中联评估以 2022 年 3 月 31 日为评估基准日出具的《资产评估报告》（中联评报字[2022]第 2482 号），标的资产截至评估基准日的评估值为 500,188.00 万

元，该评估值已经海南省国资委备案。

以上述经备案的评估结果为定价依据，交易双方一致同意，标的资产的交易价格为 500,188.00 万元，其中：海汽集团以股份对价向交易对方支付 425,159.80 万元，剩余 75,028.20 万元以现金对价支付。

## （二）股份发行数量

根据标的资产的股份交易对价，并按《发行股份及支付现金购买资产协议》约定的非公开发行股份的定价基准日和发行价格，海汽集团向海南旅投发行的对价股份的数量为 383,372,227 股（不足一股的部分海南旅投同意豁免海汽集团支付），最终股份发行数量以中国证监会核准数量为准。

## （三）过渡期损益安排

过渡期指标的资产自评估基准日（不包括当日）至标的资产交割日（包含当日）的期间。标的资产在过渡期所产生的盈利，或因其他原因而增加的净资产由上市公司享有；标的资产在过渡期所产生的亏损，或因其他原因而减少的净资产由海南旅投以等额现金向上市公司补偿，该部分现金补偿应计入下述“（六）利润补偿方式”的已补偿金额。双方确认，关于过渡期损益具体金额，由海汽集团确定的审计机构在交割日后 30 个工作日内对目标公司的过渡期损益进行专项审计，过渡期损益具体金额以专项审计结果为准。

## （四）目标公司预测利润数

业绩承诺期为本次交易实施完毕当年及其后两个会计年度（以下简称“业绩承诺期”），即若本次交易于 2022 年实施完毕，该三年为 2022 年、2023 年及 2024 年；若本次交易于 2023 年实施完毕，该三年为 2023 年、2024 年及 2025 年，以此类推。

双方以《资产评估报告》载明的标的公司 2022 年度至 2024 年度的预测净利润数据为参考协商确定海南旅投对标的公司的承诺利润数。海南旅投承诺，标的公司 2022 年度净利润不低于 11,634.00 万元，2023 年度净利润不低于 35,846.00 万元，2024 年度净利润不低于 53,828.00 万元；如果业绩承诺期顺延至 2025 年，则 2025 年度净利润不低于 72,786.00 万元。净利润是指合并报表中扣除非经常性

损益净利润。（以上合称“承诺净利润数”）

### （五）目标公司盈利预测差异的确定

在业绩承诺期内，海汽集团进行年度审计时应对目标公司当年扣非后净利润（以下简称“实际净利润数”）与承诺净利润数的差异情况进行审核，并由负责海汽集团年度审计的具有证券业务资格的会计师事务所于海汽集团年度财务报告出具时对差异情况出具专项审核报告（以下简称“专项审核报告”），海南旅投应当根据专项审核报告的结果承担相应补偿义务并按照下述“（六）利润补偿方式”约定的补偿方式进行补偿。

标的公司的实际净利润数按照如下原则计算：

1、标的公司的财务报表编制应符合《企业会计准则》及其他法律法规的规定，符合上市公司的治理要求。

2、除非因法律、法规规定，上市公司、标的公司改变会计政策、会计估计，否则，考核期内，不得改变标的公司的会计政策、会计估计；除法律法规规定的变更外，如确有必要，上市公司变更会计政策或会计估计，标的公司使用的会计政策或会计估计将与上市公司同步变更，但业绩考核专项审核报告所使用的会计政策及会计估计不做变更。

3、标的公司业绩考核时，尚未使用募集资金所产生的利息收入不计算在内。

4、如业绩承诺期内或之前，存在上市公司以本次交易配套募集的资金（如有）或自有资金向标的公司进行资金投入的情形，则净利润为在前述原则的基础上剔除标的公司实际使用配套募集资金（如有）及/或上市公司提供的财务资助（包括但不限于贷款、增资、实缴注册资本等形式）资金相关的财务费用，财务费用根据标的公司当年度实际使用配套募集资金金额与财务资助金额之和，按照标的公司同期银行贷款利率以及资金实际使用时间计算。

### （六）利润补偿方式

1、本次购买资产实施完毕后，标的公司在业绩承诺期内每个会计年度末，截至当期期末累计实际净利润未能达到截至当期期末累计承诺净利润，则海南旅投需根据补充协议的约定向海汽集团进行补偿。

2、专项审核报告出具后，如发生实际利润数低于承诺利润数而需要海南旅

投进行补偿的情形，海汽集团应在需补偿当年年报公告后按照补充协议规定的公式计算并确定海南旅投当年应补偿金额，同时根据当年应补偿金额确定海南旅投当年应补偿的股份数量（以下简称“应补偿股份”）及应补偿的现金数（以下简称“应补偿现金数”），向海南旅投就承担补偿义务事宜发出书面通知，并在需补偿当年的审计报告出具后 30 个工作日内召开股东大会审议股份补偿事宜。若上述股份补偿事宜获得股东大会通过的，海汽集团应在股东大会审议通过之日起 30 个工作日内对应补偿股份以人民币 1.00 元的总价格进行回购，并按照规定办理回购注销业务。

若海汽集团股东大会审议上述应补偿股份回购并注销事宜未获通过而无法实施的，则海汽集团将在股东大会决议公告后 10 个工作日内书面通知海南旅投实施股份赠送方案。海南旅投承诺在收到海汽集团的书面通知之日起的 30 个工作日内，将相应的应补偿股份赠送给海汽集团截至审议回购事宜股东大会决议公告日登记在册的除海南旅投外的海汽集团其他股东，除海南旅投外的海汽集团其他股东按其持有股份数量占股权登记日扣除海南旅投持有的股份数后的海汽集团的总股本的比例享有获赠股份。

### 3、业绩承诺期应补偿金额的计算公式如下：

当年应补偿金额=（截至当期期末累积承诺净利润数－截至当期期末累积实际净利润数）÷业绩承诺期内各年承诺净利润数之和×标的资产的交易价格－已补偿金额

在逐年补偿的情况下，各年计算的应补偿金额小于 0 时，按 0 取值，即已经补偿的金额不冲回。业绩和减值补偿上限不超过海南旅投获取的交易对价总额。

4、补偿义务发生时，海南旅投应当按照如下方式和顺序向海汽集团承担补偿义务：

（1）补偿义务发生时，海南旅投应当首先以其通过本次交易获得的海汽集团股份进行股份补偿。

海南旅投应补偿股份数的计算公式如下：每年应补偿股份数=海南旅投当年应补偿金额÷本次发行价格。

（2）海南旅投所持剩余股份数不足以支付全部补偿金额的，海南旅投应当就差额部分以现金方式向海汽集团进行补偿。如果海汽集团在本次交易中应向海

南旅投支付的现金对价尚未支付完毕的，则海南旅投首先以该等未支付的现金对价进行补偿，即海汽集团有权在向海南旅投支付现金对价时直接扣减相应应补偿金额，该等扣减金额视同于海南旅投已履行相应部分的补偿义务。扣减完毕后仍不足支付全部补偿金额的，海南旅投应当按照海汽集团发出的付款通知要求向海汽集团支付现金补偿价款。

### （七）标的资产整体减值测试补偿

业绩承诺期届满后，海汽集团应当聘请会计师事务所在出具当年度财务报告时对标的资产进行减值测试，并在出具年度财务报告时出具专项审核报告，减值测试采取的估值方法应与本次交易出具的《资产评估报告》的估值方法一致。前述减值测试应当扣除业绩承诺期内目标公司增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。经减值测试如：标的资产期末减值额 $>$ 海南旅投业绩承诺期内已补偿金额，则海南旅投应当参照补充协议第六条约定的补偿程序另行进行补偿。

海南旅投另需补偿的金额=期末减值额-海南旅投业绩承诺期内已补偿金额。

### （八）补偿股份的调整

若海汽集团在业绩承诺期限内存在现金分红的，海南旅投其按补充协议计算的应补偿股份数在回购股份实施前上述年度累积获得的分红收益，应随之返还（该等返还不视为业绩补偿义务人已经支付等额的补偿款，也不影响业绩补偿义务人实际应补偿的总金额）给海汽集团；若海汽集团在业绩承诺期限内实施送股、公积金转增股本的，则补偿股份的数量应调整为：按本协议计算的应补偿股份数 $\times$ （1+送股或转增比例）。

### （九）承诺与保证

海南旅投保证，截至本协议签署日，目标公司注册资本为人民币 50,000 万元，海南旅投为其唯一股东，已向目标公司缴付 35,735 万元出资款。

海汽集团承诺未实缴部分将于本次交易交割后，由海汽集团按照目标公司章程的约定履行出资义务。

海南旅投承诺，在标的资产交割后，如标的公司因本次交易前发生的任何违

规事项受到任何处罚或损失的，海南旅投将对标的公司因此受到的损失进行全面、及时和足额的赔偿。

### 三、《补充协议二》主要内容

2023年2月27日，海汽集团与海南旅投签订了《发行股份及支付现金购买资产补充协议（二）》，结合全面实行注册制相关制度规则就《发行股份及支付现金购买资产协议》（以下简称“原协议”）《发行股份及支付现金购买资产补充协议》（以下简称“原补充协议”）进行了补充约定。《发行股份及支付现金购买资产补充协议（二）》未约定的，以原协议及原补充协议约定为准。

#### （一）股份发行价格

本次发行的价格按照不低于首次董事会决议公告日前20个交易日公司股票交易均价的80%的原则，经双方协商一致确定为11.09元/股。

#### （二）本次交易的先决条件

本次交易经过上交所审核并经中国证监会同意注册。

#### （三）承诺与保证

海南旅投确认，截至本协议签署日，目标公司注册资本为人民币50,000万元，海南旅投为其唯一股东，已向目标公司实缴完毕注册资本。

### 四、《补充协议三》主要内容

2023年4月27日，海汽集团与海南旅投签订《发行股份及支付现金购买资产补充协议（三）》，交易双方对交易价格、股份发行数量、目标公司预测利润数等进行了重新约定。《发行股份及支付现金购买资产补充协议（三）》未约定的，以原补充协议约定为准。

#### （一）交易价格

根据中联评估以2022年12月31日为评估基准日出具的《资产评估报告》（中联评报字[2023]第852号），标的资产截至评估基准日的评估值为408,038.00

万元，该评估值已经海南省国资委备案。

以上述经备案的评估结果为定价依据，交易双方一致同意，标的资产的交易价格为 408,038.00 万元，其中：海汽集团以股份对价向交易对方支付 346,832.30 万元，剩余 61,205.70 万元以现金对价支付。

## （二）股份发行数量

根据标的资产的股份交易对价，并按《发行股份及支付现金购买资产协议》约定的发行股份的定价基准日和发行价格，海汽集团向海南旅投发行的对价股份的数量为 312,743,282 股（不足一股的部分海南旅投同意豁免海汽集团支付），最终股份发行数量以上交所审核并经中国证监会注册数量为准。

## （三）过渡期损益安排

标的资产在过渡期所产生的亏损，或因其他原因而减少的净资产由海南旅投以等额现金向上市公司补偿。

## （四）目标公司预测利润数

业绩承诺期为本次交易涉及标的资产过户实施完毕（以下简称“实施完毕”）当年及其后两个会计年度（以下简称“业绩承诺期”），即若本次交易于 2023 年实施完毕，该三年为 2023 年、2024 年及 2025 年；若本次交易于 2024 年实施完毕，该三年为 2024 年、2025 年及 2026 年，以此类推。

双方以《资产评估报告》载明的标的公司 2023 年度至 2025 年度的预测净利润数据为参考协商确定海南旅投对标的公司的承诺利润数。海南旅投承诺，标的公司 2023 年度净利润不低于 19,831.00 万元，2024 年度净利润不低于 32,631.00 万元，2025 年度净利润不低于 48,005.00 万元；如果业绩承诺期顺延至 2026 年，则 2026 年度净利润不低于 58,669.00 万元。净利润是指合并报表中扣除非经常性损益净利润。



## 五、相关协议条款符合《监管规则适用指引——上市类第1号》规定的情况

### （一）过渡期亏损补偿条款符合《1号指引》有关规定的情况

《监管规则适用指引——上市类第1号》规定：“上市公司重大资产重组中，对以收益现值法、假设开发法等基于未来收益预期的估值方法作为主要评估方法的，拟购买资产在过渡期间（自评估基准日至资产交割日）等相关期间的收益应当归上市公司所有，亏损应当由交易对方补足。具体收益及亏损金额应按收购资产比例计算。”

为进一步明晰过渡期损益安排及业绩承诺补偿条款，保障上市公司及中小股东利益，交易各方已于2023年4月27日签署了《补充协议三》，对过渡期损益安排条款作出如下调整：

“3.1 双方同意，过渡期指标的资产自评估基准日（不包括当日）至标的资产交割日（包含当日）的期间，标的资产在过渡期所产生的盈利，或因其他原因而增加的净资产由上市公司享有；标的资产在过渡期所产生的亏损，或因其他原因而减少的净资产由乙方以等额现金向上市公司补偿。双方确认，关于过渡期损益具体金额，由甲方确定的审计机构在交割日后30个工作日内对目标公司的过渡期损益进行专项审计，过渡期损益具体金额以专项审计结果为准。”

上述过渡期损益安排条款符合《1号指引》关于“对以收益现值法、假设开发法等基于未来收益预期的估值方法作为主要评估方法的，拟购买资产在过渡期间（自评估基准日至资产交割日）等相关期间的收益应当归上市公司所有，亏损应当由交易对方补足”的相关规定。

2023年4月27日，上市公司召开了第四届董事会第十六次会议，审议通过了《关于审议公司与海南省旅游投资发展有限公司签署附条件生效的〈发行股份及支付现金购买资产补充协议（三）〉的议案》。

综上，《补充协议（三）》对本次交易的过渡期损益及业绩补偿的内容进行了调整，调整后的内容有利于保障上市公司及中小股东利益，符合《1号指引》

的有关规定。

## （二）不可抗力条款符合《1号指引》有关规定的情况

《监管规则适用指引——上市类第1号》对业绩补偿承诺变更的规定如下：

“上市公司重大资产重组中，重组方业绩补偿承诺是基于其与上市公司签订的业绩补偿协议作出的，该承诺是重组方案重要组成部分。因此，重组方应当严格按照业绩补偿协议履行承诺。除我会明确的情形外，重组方不得适用《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》第五条的规定，变更其作出的业绩补偿承诺。”

为保障上市公司及中小股东利益，交易双方已于2023年4月27日签署了《补充协议三》，对《购买资产协议》的不可抗力条款的第14.3进行调整，调整后的条款如下：

“任何一方由于受到本协议约定的不可抗力事件的影响，需对业绩补偿及减值补偿进行调整的，应当以中国证监会、上交所明确的情形或法院判决认定为准，除此之外，乙方履行本协议项下的补偿义务不得进行任何调整。”

2023年4月27日，上市公司召开了第四届董事会第十六次会议，审议通过了《关于审议公司与海南省旅游投资发展有限公司签署附条件生效的〈发行股份及支付现金购买资产补充协议（三）〉的议案》。

综上，《补充协议三》对本次交易的不可抗力条款进行了调整，调整后的内容有利于保障上市公司及中小股东利益，符合《1号指引》的有关规定。

## 第九节 独立财务顾问核查意见

### 一、基本假设

本独立财务顾问对本次交易所发表的独立财务顾问意见是基于如下的主要假设：

（一）本次交易各方均遵循诚实信用的原则，均按照有关协议条款全面履行其应承担的责任；

（二）独立财务顾问报告依据的资料具备真实性、准确性、完整性、及时性和合法性；

（三）有关中介机构对本次交易所出具的审计报告、审阅报告、法律意见书、评估报告等文件真实、可靠、完整，该等文件所依据的假设前提成立；

（四）国家现行法律、法规、政策无重大变化，宏观经济形势不会出现恶化；

（五）本次交易各方所在地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

（六）交易各方所属行业的国家政策及市场环境无重大的不可预见的变化；

（七）无其它不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响发生。

### 二、本次交易的合规性分析

#### （一）本次交易符合《重组管理办法》第十一条规定

**1、本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断、外商投资、对外投资等法律和行政法规的规定**

##### （1）本次交易符合国家产业政策

本次交易标的公司主营业务为免税品零售业务，本次交易完成后，海旅免税将成为上市公司子公司，上市公司主营业务将从传统客运业务转型为免税商业综合业务，实现旅游交通、旅游商业跨越式发展。

根据中国证监会《上市公司行业分类指引》（2012年修订），海旅免税属于批发和零售业（F）中的零售业（分类代码：F52）。根据国家发展改革委发布的《产

业结构调整指导目录（2019 年本）》等相关文件，该业务领域不属于国家产业政策禁止或限制的行业，符合国家产业政策。

（2）本次交易符合有关环境保护、土地管理相关法规的规定

本次交易的标的公司主营业务为免税品零售业务，所属行业不属于高能耗、高污染行业。报告期内，标的公司不存在违反国家环境保护相关法律和行政法规的情形。

本次交易为海汽集团发行股份及支付现金购买资产，不涉及立项、环保、规划、建设等报批事项，不涉及新增用地，本次购买标的公司股权不存在违反土地管理的法律和行政法规规定的情形。报告期内，海旅免税遵守国家和地方关于土地管理的法律和行政法规的规定，不存在违反土地管理法律和行政规定的情形。

（3）本次交易不存在违反有关反垄断法律和行政法规的规定

本次交易系上市公司以发行股份及支付现金的方式购买海南旅投合计持有的海旅免税 100% 股权。本次交易前，上市公司未持有海旅免税股权。本次交易完成后，上市公司将持有海旅免税 100% 股权。

《中华人民共和国反垄断法》第二十五条经营者集中是指下列情形：“（一）经营者合并；（二）经营者通过取得股权或者资产的方式取得对其他经营者的控制权；（三）经营者通过合同等方式取得对其他经营者的控制权或者能够对其他经营者施加决定性影响。”

截至本独立财务顾问报告出具之日，上市公司间接控股股东海南旅投通过海汽控股间接控制海汽集团 42.50% 的股份，本次交易不会导致海旅免税控制权的变化，上市公司已就本次交易向国家反垄断局报送了《关于海南海汽运输集团股份有限公司收购海南旅投免税品有限公司股权交易反垄断申报相关事宜的商谈申请》，根据商谈结果本次交易系同一控制下的合并，可以豁免经营者集中申报。综上，本次交易符合有关反垄断法律和行政法规规定的情形。

（4）本次交易不存在违反有关外商投资、对外投资的规定

本次交易系上市公司以发行股份及支付现金的方式购买海南旅投合计持有的海旅免税 100% 股权，不涉及外商投资、对外投资的情形，不存在违反有关规定的情况。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易符合国家相关产业政策，符合环境保护、土地管理、外商投资、对外投资等法律和行政法规的相关规定，不存在违反环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规规定的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（一）项的规定。

## **2、本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件**

本次交易完成后，上市公司股份总数将超过 4 亿股，符合《上市规则》所规定的“公司股本总额不少于人民币 5,000 万元”的要求。本次交易完成后，社会公众持股总数超过公司股份总数的 10%。

因此，本次交易不存在导致上市公司不符合股票上市条件的情形。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易完成后，公司仍旧满足《公司法》《证券法》及《上市规则》等法律法规规定的股票上市条件，本次交易不会导致上市公司股票不具备上市条件。

## **3、本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形**

### **（1）标的资产定价**

本次资产重组按照相关法律、法规的规定依法进行，由上市公司董事会提出方案，聘请独立财务顾问、法律顾问、审计机构、评估机构等中介机构出具相关报告，标的资产的交易价格以具有证券、期货相关业务资格的资产评估机构出具并经海南省国资委备案的评估报告的评估结果为参考依据，由交易各方协商确定，定价合法、公允，没有损害上市公司及广大股东利益。除为本次交易提供资产评估服务外，相关评估机构及其经办评估师与本次交易各方不存在关联关系，也不存在影响其提供服务的现实及预期的利益关系或冲突，其进行评估符合客观、公正、独立的原则和要求，具有独立性。

## （2）发行股份购买资产的股份发行定价

### ①购买资产发行股份的价格

本次发行股份及支付现金购买资产的定价基准日为上市公司审议本次交易相关事项的首次董事会决议公告日，即第三届董事会第三十三次会议决议公告日。本次发行股份及支付现金购买资产的发行价格为 11.09 元/股，不低于定价基准日前 20 个交易日上市公司股票交易均价的 90%，符合《重组管理办法》的相关规定。

在发行股份及支付现金购买资产定价基准日至股份发行完成日期间，上市公司如有派息、送股、配股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则上述发行价格将根据中国证监会及上交所的相关规则进行相应调整。

### ②募集配套资金发行股份的价格

本次向特定对象发行股份募集配套资金采取询价发行的方式，发行价格不低于募集配套资金之向特定对象发行股票发行期首日前 20 个交易日上市公司股票交易均价的 80%。

最终发行价格将在本次交易获得上交所审核通过并经中国证监会注册后，由上市公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，依据发行对象申购报价的情况，与本次募集配套资金发行的主承销商协商确定。

本次股份发行的定价符合相关规定的要求，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

## （3）本次交易程序合法合规

上市公司就本次重组事项，依照相关法律、法规及规范性文件及时、全面地履行了股票停牌、信息披露程序。本次重组依法进行，由公司董事会提出方案，聘请符合《证券法》相关规定的审计机构、评估机构、律师和独立财务顾问等中介机构出具相关报告，获得公司董事会审议通过，并按程序报送监管部门审批。

《海南海汽运输集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资

金暨关联交易报告书（草案）》在提交董事会审议时，独立董事就该事项发表了独立意见。因此，本次交易依据《公司法》《股票上市规则》《公司章程》等规定遵循公开、公平、公正的原则并履行合法程序，不存在损害公司及其股东利益的情形。

#### （4）独立董事意见

上市公司独立董事关注了本次交易的方案、交易定价以及交易完成后上市公司的发展前景，同时就本次交易及方案调整发表了独立意见：

“本次交易方案符合《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》及其他有关法律、法规和中国证券监督管理委员会颁布的规范性文件的规定；有利于提高公司的资产质量和持续盈利能力，有利于增强公司的持续经营能力和核心竞争力。我们同意公司董事会就本次交易事项的总体安排。”

“本次交易方案未对交易对象、交易标的进行调整，拟减少的交易标的的交易作价、资产总额、资产净额及营业收入占原标的资产相应指标总量的比例均不超过百分之二十，对交易标的的生产经营不构成实质性影响；同时本次交易拟调减配套募集资金金额上限。根据《〈上市公司重大资产重组管理办法〉第二十九条、第四十五条的适用意见——证券期货法律适用意见第 15 号》的相关规定，本次交易方案调整不构成对本次重组方案的重大调整。”

“公司为本次交易编制的《海南海汽运输集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》及其摘要，以及公司拟与交易对方签署的附生效条件的《发行股份及支付现金购买资产补充协议（三）》符合《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》及其他有关法律、法规和中国证监会、上海证券交易所颁布的规范性文件的规定。”

“本次交易标的资产经过了符合《中华人民共和国证券法》要求的资产评估机构的评估，本次交易价格以海南省国资委备案的评估结果为基础确定，资产定

价公平、合理，符合相关法律、法规及《公司章程》的规定，不会损害公司及股东特别是中小股东的利益。”

综上，本次交易所涉及的资产定价及股份发行定价合理、公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（三）项的规定。

#### **4、本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法**

本次交易的标的资产为海旅免税 100% 股权。截至本独立财务顾问报告签署日，海南旅投合法持有海旅免税股权。同时，交易对方已出具《关于标的资产权属情况的说明与承诺函》，交易对方确认并作出如下承诺：

“1、海旅免税依法设立且有效存续。本公司已按照海旅免税《公司章程》的约定对海旅免税履行出资义务，不存在任何虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反本公司作为其股东所应当承担的义务及责任的情形，亦不存在其他影响其合法存续、正常经营的情形。

2、本公司对标的资产拥有合法、完整的所有权，本公司真实持有该资产，不存在委托、信托等替他人持有或为他人利益而持有的情形；作为标的资产的所有者，本公司有权将标的资产转让给海汽集团。

3、标的资产上不存在任何质押、担保，未被司法冻结、查封或设置任何权利限制，不存在法律法规或海旅免税《公司章程》所禁止或限制转让或受让的情形，也不存在涉及诉讼、仲裁等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情形，或其他可能引致诉讼或可能引致潜在纠纷的其他情形。

4、本公司拟转让的标的资产的权属不存在尚未了结或可预见的诉讼、仲裁等纠纷。

5、本公司进行本次交易符合《中华人民共和国公司法》、海旅免税《公司章程》等有关规定，不存在法律障碍。”



根据上市公司与交易对方签署的《发行股份及支付现金购买资产协议》及其补充协议，交易对方海南旅投应在上交所审核并经中国证监会注册本次交易后，根据有关的法律法规，及时妥善办理标的资产的过户手续。

综上，本次交易涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍。本次交易不涉及债权债务处理或变更事项，不存在损害相关债权人利益的情形。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法。本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（四）项的规定。

#### **5、本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形**

本次交易前，上市公司的主营业务为汽车客运、汽车场站的开发与经营、汽车综合服务以及交通旅游等业务。本次交易系上市公司收购间接控股股东持有的海旅免税 100% 股权。本次交易完成后，上市公司的主营业务将增加免税品零售业务，归属于母公司所有者的净利润将得以提高。

本次交易有利于进一步提升上市公司的资产质量和盈利水平，有利于增强上市公司的持续经营能力。同时，本次交易不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（五）项的规定。

#### **6、本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定**

本次交易前，上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联方保持独立。

本次购买资产的交易对方海南旅投为上市公司间接控股股东。本次交易不会导致上市公司的控制权及实际控制人发生变更。本次交易后，上市公司将继续在

业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（六）项的规定。

## **7、本次交易有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构**

本次交易前，上市公司已严格按照《公司法》《证券法》及《上市公司治理准则》和其他有关法律法规、规范性文件的要求设立股东大会、董事会、监事会等能充分独立运行的组织机构并制定相应的议事规则，其健全的组织机构和完善的法人治理结构保障了上市公司的正常生产运营。

本次交易完成后，上市公司实际控制人仍为海南省国资委，未导致上市公司控制权发生变化。上市公司将依据有关法律法规的要求进一步完善上市公司法人治理结构，继续完善上市公司内部控制制度，真实、准确、完整、及时地进行信息披露，维护良好的投资者关系，维护上市公司及中小股东的利益。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（七）项的规定。

### **（二）本次交易符合《重组管理办法》第四十三条规定**

**1、本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善财务状况和增强持续盈利能力，有利于上市公司规范关联交易、避免同业竞争、保持独立性**

①本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善财务状况和增强持续盈利能力

本次交易前，上市公司的主营业务为汽车客运、汽车场站的开发与经营、汽车综合服务以及交通旅游等业务。本次交易系上市公司收购间接控股股东持有的海旅免税 100% 股权。本次交易标的公司主营业务为免税品零售，盈利能力较强，本次交易完成后，随着优质资产注入，上市公司盈利能力将进一步提升。因此，本次交易将有利于提高上市公司资产质量、改善财务状况和增强持续盈利能力。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易完成后，随着上市公司持有海旅免税股权比例的提高，上市公司归属于母公司股东的净利润规模将得以提升。本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力，符合《重组管理办法》第四十三条第（一）项的相关规定。

## ②本次交易有利于上市公司规范关联交易、避免同业竞争、保持独立性

### A、关于关联交易

本次交易前，上市公司已依照《公司法》《证券法》及中国证监会的相关要求，制定了关联交易的相关规定，对上市公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、关联交易的披露等均制定了相关规定并严格执行，日常关联交易按照市场原则进行。与此同时，上市公司监事会、独立董事能够依据法律法规及《公司章程》的规定，勤勉尽责，切实履行监督职责，对关联交易及时、充分发表意见。

为保证上市公司及其中小股东的合法权益，上市公司控股股东、间接控股股东出具了《关于规范关联交易的承诺函》。

### B、关于同业竞争

本次交易前，上市公司控股股东和实际控制人及其关联企业未与上市公司存在同业竞争的情况，本次交易并未导致上市公司实际控制人变更。本次交易完成后，标的公司将成为上市公司全资子公司，上市公司主营业务将涵盖免税品零售业务、汽车客运、汽车场站的开发与经营、汽车综合服务以及交通旅游等业务。上市公司与控股股东及实际控制人或其控制的其他企业之间不会因本次交易产生新的同业竞争。

为避免同业竞争、维护上市公司及其中小股东的合法权益，上市公司控股股东、间接控股股东出具了《关于避免同业竞争的承诺函》。

### C、本次交易对上市公司独立性的影响

本次交易前，上市公司与其控股股东、实际控制人及其控制的关联方之间保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定；本次交易完成后，上

上市公司实际控制人未发生变更，上市公司与其控股股东、实际控制人及其控制的关联方之间仍将保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

同时，为进一步增强上市公司独立性，上市公司控股股东、间接控股股东出具了《关于保持海南海汽运输集团股份有限公司独立性的承诺函》。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易符合《重组管理办法》第四十三条第一款第（一）项的规定。

## **2、上市公司最近一年财务会计报告被注册会计师出具无保留意见审计报告**

上市公司 2022 年度财务报告已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（大华审字[2023]第 001545 号），符合《重组管理办法》第四十三条第（二）项的规定。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易符合《重组管理办法》第四十三条第一款第（二）项的规定。

## **3、上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形**

截至本独立财务顾问报告签署日，上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪而被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形，符合《重组管理办法》第四十三条第（三）项的规定。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易符合《重组管理办法》第四十三条第（三）项的规定。

## **4、上市公司发行股份所购买的资产为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续**

本次交易上市公司发行股份及支付现金购买的标的资产为海旅免税 100% 股权，标的资产为权属清晰的经营性资产，不存在冻结、质押等限制权利行使的情形。同时，交易各方已在签署的《发行股份及支付现金购买资产协议》及其补充协议中明确约定了本次交易的实施、交割条件及违约责任，若交易各方能切实履

行相关协议的约定及承诺，则在约定期限内办理完毕标的资产的权属转移手续不存在实质性障碍。

经核查，本独立财务顾问认为：标的资产过户或者转移不存在法律障碍，预计能在约定期限内办理完毕权属转移手续，本次交易符合《重组管理办法》第四十三条第（四）项规定。

### （三）本次交易符合《上市公司证券发行注册管理办法》第十一条规定

上市公司不存在《上市公司证券发行注册管理办法》第十一条规定的不得向特定对象发行股票的情形：

“（一）擅自改变前次募集资金用途未作纠正，或者未经股东大会认可；

（二）最近一年财务报表的编制和披露在重大方面不符合企业会计准则或者相关信息披露规则的规定；最近一年财务会计报告被出具否定意见或者无法表示意见的审计报告；最近一年财务会计报告被出具保留意见的审计报告，且保留意见所涉及事项对上市公司的重大不利影响尚未消除。本次发行涉及重大资产重组的除外；

（三）现任董事、监事和高级管理人员最近三年受到中国证监会行政处罚，或者最近一年受到证券交易所公开谴责；

（四）上市公司或者其现任董事、监事和高级管理人员因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正在被中国证监会立案调查；

（五）控股股东、实际控制人最近三年存在严重损害上市公司利益或者投资者合法权益的重大违法行为；

（六）最近三年存在严重损害投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法行为。”

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易符合《上市公司证券发行注册管理办法》第十一条的规定。

### （四）本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》第十三条规定

## 的重组上市情形

截至本独立财务顾问报告签署日，上市公司最近 36 个月控制权未发生变动。

本次交易前后，公司的实际控制人未发生变化，本次交易不会导致公司控制权变更。因此，根据《重组管理办法》的相关规定，本次交易不构成重组上市。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易不构成上述任何情形之一，不构成重组上市，因此不适用《重组管理办法》第十三条规定。

### （五）本次交易符合《重组管理办法》第四十四条规定

上市公司本次拟募集配套资金不超过 140,000.00 万元，不超过本次交易中以发行股份方式购买资产的交易价格的 100%，即不超过 346,832.30 万元，且发行股份数量不超过本次交易前上市公司总股本的 30%，即不超过 94,800,000 股。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易符合《重组管理办法》第四十四条及其适用意见、相关解答的规定。

## 三、本次交易资产定价和股份定价合理性分析

### （一）本次交易资产定价合理性分析

#### 1、本次交易定价的市盈率

本次交易海旅免税 100% 股权作价为 408,038.00 万元，本次交易作价所对应的 2022 年度扣非净利润以及 2023 年度至 2025 年度业绩承诺均值的市盈率情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2023-2025 年度均值
交易价格	408,038.00				
净利润/承诺净利润	5,079.18	19,831.00	32,631.00	48,005.00	33,489.00
市盈率	80.34	20.58	12.50	8.50	12.18

注：市盈率=交易价格/净利润或承诺净利润

根据上表测算，本次交易作价所对应的 2022 年度净利润以及 2023 年度至

2025 年业绩承诺均值的市盈率分别为 80.34 倍以及 12.18 倍。

## 2、与可比公司市盈率比较情况

本次交易的市盈率与可比上市公司的市盈率对比如下：

单位：倍

项目	股票代码	公司简称	2022 年市盈率（静态）
1	000501.SZ	武商集团	28.27
2	000715.SZ	中兴商业	43.31
3	002419.SZ	天虹股份	66.96
4	002697.SZ	红旗连锁	15.77
5	600729.SH	重庆百货	10.88
6	600785.SH	新华百货	44.75
7	600814.SH	杭州解百	22.89
8	601888.SH	中国中免	87.40
平均值			<b>40.03</b>
海旅免税			80.34

数据来源：Wind 资讯

如上表所示，海旅免税 2022 年静态市盈率为 80.34 倍，高于同行业可比上市平均静态市盈率，主要原因系海旅免税主要经营场所在海南地区，2022 年海旅免税城线下闭店 57 天经营业绩不及预期，海旅免税 2022 年静态市盈率与主要收入在海南地区的中国中免接近。因此，本次交易定价具有合理性，有利于保护上市公司全体股东利益。

### （二）本次交易股份定价合理性分析

本次交易发行股份购买资产的定价基准日为公司审议本次交易事项的首次董事会决议公告日，即海汽集团第三届董事会第三十三次会议决议公告日。定价基准日前 20 个交易日、60 个交易日、120 个交易日股票交易均价具体情况如下表所示：

单位：元/股

股票交易均价计算区间	交易均价	交易均价的 80%
前 20 个交易日	12.32	9.86

股票交易均价计算区间	交易均价	交易均价的 80%
前 60 个交易日	12.52	10.02
前 120 个交易日	13.24	10.59

公司与交易对方协商确认，本次发行股份购买资产发行价格为 11.09 元/股，不低于首次董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价的 80%。

在本次发行的定价基准日至发行日期间，海汽集团如有派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息事项，发行价格将进行调整。

经核查，本独立财务顾问认为：本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金的发行定价符合《重组管理办法》《上市公司证券发行注册管理办法》等法律法规的相关规定。

#### 四、本次交易的评估合理性分析

本次评估的目的是确定标的资产于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据，评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。中联评估采用了收益法和市场法两种评估方法对海旅免税全部股东权益价值进行了评估，并最终选择了收益法的评估结果作为本次评估结论。本次资产评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求，评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合目标资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的的相关性一致。

鉴于海旅免税业务经营的特点，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。

评估机构采用了市场法和收益法两种方法进行评估，两种评估方法的评估结果及增值情况如下：

单位：万元

标的资产	账面价值	评估方法	评估值	评估增值率
海旅免税 100% 股权	50,440.07	市场法	393,035.00	679.21%
		收益法	408,038.00	708.96%



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 408,038.00 万元。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易涉及资产评估的评估假设前提合理，方法选择适当，参数选择合理。

**五、结合上市公司管理层讨论与分析，分析说明本次交易完成后上市公司的盈利能力和财务状况、本次交易是否有利于上市公司的持续发展、是否存在损害股东合法权益的问题**

#### **（一）本次交易对上市公司的持续经营能力影响的分析**

本次交易上市公司拟收购标的公司 100% 的股权。本次交易前，上市公司的主营业务为汽车客运、汽车场站的开发与经营、汽车综合服务以及交通旅游等业务。本次交易标的公司主营业务为免税品零售业务，本次交易完成后，上市公司主营业务将从传统客运业务转型为免税商业综合企业集团，实现旅游交通、旅游商业跨越式发展，因此上市公司归属于母公司净利润将进一步提升，有利于增厚上市公司业绩，增强上市公司持续盈利能力。

#### **（二）本次交易对上市公司未来发展前景影响的分析**

##### **1、本次交易完成后的整合计划**

本次交易前，海汽集团未持有标的公司的股权；本次交易完成后，海汽集团将持有标的公司 100% 的股权，将对标的公司实现控制，上市公司将根据实际情况，在业务、资产、财务、人员、机构等方面进一步优化整合。

## 2、上市公司未来的发展计划

2020年6月1日，中共中央、国务院印发的《海南自由贸易港建设总体方案》，明确提出大力发展旅游业、现代服务业和高新技术产业，并出台一系列支持海南自贸港建设的落地政策，为海南旅游业发展提供了极佳的政策环境。

在海南自贸港建设政策落地和双循环的新发展格局为旅游消费市场带来发展契机的整体背景下，上市公司通过本次交易推动自身从传统交通企业升级成免税商业综合企业集团。本次交易完成后，海汽集团将充分借助上市平台进一步推动免税快速发展的同时，协调免税业务与上市公司现有业务的协同发展，将上市公司打造成为海南免税商业综合企业集团的代表。

### （三）本次交易对上市公司每股收益等财务指标影响的分析

#### 1、本次交易对上市公司每股收益等财务指标影响的分析

根据备考审阅报告，2022年度上市公司基本每股收益由0.12提升至0.15，**2023年1-5月份上市公司基本每股收益由-0.14提升至0.10**，上市公司盈利能力得以提升。

#### 2、本次交易对上市公司未来资本性支出的影响

本次交易完成后，随着业务的不断发展，预计上市公司将在业务整合、战略转型升级等方面存在一定的资本性支出。上市公司将继续利用资本平台的融资功能，通过自有资金、股权融资、银行贷款等方式筹集所需资金，并按照《公司章程》等履行必要的决策和信息披露程序，以满足未来资本性支出的需求。

#### 3、本次交易不涉及职工安置问题

本次交易系上市公司收购标的公司100%股权，不涉及职工安置问题。

#### 4、本次交易成本对上市公司的影响

**2021年及2022年**，上市公司营业收入分别为73,211.80万元、73,985.88万元，归属于上市公司股东扣除非经常性损益的净利润分别-8,932.89万元、

-10,776.10 万元，上市公司盈利能力较差，扣除非经常损益后净利润持续处于亏损状态。

本次重组完成后，海汽集团将标的公司整体纳入业务体系，免税业务收入将成为海汽集团主要收入、利润来源。标的公司 2023-2025 年预计可实现净利润分别为 19,830.36 万元、32,630.88 万元、48,004.94 万元，标的公司预期盈利能力较强，本次交易预计将极大程度改善上市公司的盈利能力；同时，海汽集团将充分发挥与标的公司业务的协同效应，实现互相促进、资源共享的良性互动，从而提高上市公司的盈利能力。

此外，本次交易计划采用发行股份方式募集配套资金，募集配套资金除用于支付交易现金对价外，其余将用于补充流动资金及支付本次交易的相关税费及中介费用等，募集配套资金有助于改善上市公司的资本结构及流动性指标，提高偿债能力，降低财务风险，符合上市公司长远发展目标，有助于维护全体股东的利益。

## 5、本次交易对商誉的影响

本次交易前，标的公司商誉金额为 0。**2021 年及 2022 年末**，上市公司商誉金额分别为 119.57 万元、119.57 万元，占总资产的比重分别为 0.064%、0.0575%，上市公司在本次交易前商誉金额较小，商誉占总资产比重较低，商誉减值带来的风险较低。根据上市公司备考财务报表，2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日，商誉金额仍为 119.57 万元、119.57 万元，本次交易系同一控制下收购，不会带来商誉增加的风险。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易完成后上市公司的盈利能力和财务状况将得到改善，本次交易有利于上市公司的持续发展，不存在损害股东合法权益的情况。

## 六、交易完成后对上市公司的市场地位、经营业绩、持续发展能力、公司治理机制影响的分析

### （一）对上市公司市场地位、经营业绩、持续发展能力的影响

本次交易上市公司拟收购标的公司 100% 的股权。本次交易前，上市公司的主营业务为汽车客运、汽车场站的开发与经营、汽车综合服务以及交通旅游等业务。本次交易标的公司主营业务为免税品零售业务，本次交易完成后，上市公司主营业务将从传统客运业务转型为免税商业综合企业集团，实现旅游交通、旅游商业跨越式发展。

本次交易有利于进一步提升上市公司的资产质量和盈利水平，有利于增强上市公司的持续经营能力。

### （二）对上市公司治理机制的影响

本次交易完成后，公司实际控制人仍为海南省国资委，未发生变化。公司股东将继续按照《公司章程》的规定按其所持股份享有平等地位，并承担相应义务；公司严格按照《上市公司股东大会规则》等规定和要求，召集、召开股东大会，确保股东合法权益，平等对待所有股东。

本次交易完成后，公司将继续严格按照《公司章程》《董事会议事规则》的要求，进一步完善公司治理结构，充分发挥独立董事在规范公司运作、维护中小股东的合法权益、提高公司决策的科学性等方面的积极作用。独立董事的选聘、独立董事工作制度的建立和执行将严格遵守国家有关法律、法规、规章以及《公司章程》的有关规定。

本次交易完成后，公司将继续严格按照《公司章程》的要求，为监事正常履行职责提供必要的协助，保障监事会对公司财务以及公司董事、高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督的权利，维护公司及股东的合法权益。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易完成后，上市公司仍将严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等法律法规及公司章程的要求进一步规范管理、完善治理结构、保持健全有效的法人治理结构，本次交易有利于上市公司继续保持健全有效的法人治理结构。

## 七、本次交易的资产交割安排

### （一）本次交易的实施的先决条件

本次交易的实施取决于以下先决条件的全部成就及满足：

- （1）海汽集团董事会、股东大会审议通过本次重组相关事宜；
- （2）海南旅投履行必要的内部决策程序；
- （3）标的资产的评估报告经有权国资部门核准或备案；
- （4）本次交易获得有权国资部门批准；
- （5）上交所审核并经中国证监会注册本次交易；
- （6）其他按照相关法律法规需要取得的批准。

### （二）本次交易的实施

本次交易满足全部上述先决条件后 30 日内，海南旅投应积极协助目标公司出具根据本协议项下交易变更后的股东名册，载明海汽集团为目标公司的股东；并协助办理目标公司章程的工商备案登记手续和目标公司股东的工商变更登记手续。自资产交割日起，标的资产的风险、收益与负担自海南旅投转移至海汽集团。

资产交割日后，海汽集团应聘请具有相关资质的会计师事务所就海南旅投在本次发行过程中认购海汽集团全部对价股份所支付的认购对价进行验资并出具验资报告，并及时向上交所和中登公司申请办理将对价股份登记至海南旅投名下的手续。

### （三）违约责任

本协议签署后，除不可抗力以外，任何一方不履行或不及时、不适当履行本协议项下其应履行的任何义务，或违反其在本协议项下作出的任何陈述、保证或承诺，均构成其违约，应按照法律规定承担违约责任；一方承担违约责任应当赔偿对方由此所造成的全部损失。

如果一方违反本协议的约定，则守约方应书面通知对方予以改正或作出补救措施，并给予对方 15 个工作日的宽限期。如果宽限期届满违约方仍未适当履行本协议或未以守约方满意的方式对违约行为进行补救，则本协议自守约方向违约方发出终止本协议的通知之日终止。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易约定的资产交付安排不会导致上市公司交付现金或其他资产后不能及时获得对价的风险，相关违约责任切实有效。

## 八、对本次交易是否构成关联交易的核查

本次交易对方为海南旅投，海南旅投为上市公司的间接控股股东，因此根据《重组管理办法》《上市规则》等规定，本次交易构成关联交易。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易构成关联交易，关联交易程序履行符合相关规定，关联交易定价公允，不存在损害上市公司及非关联股东利益的情形。

## 九、本次交易中直接或间接有偿聘请其他第三方的相关情形

根据证监会发布的《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》第五条规定，证券公司在投资银行类业务中不存在各类直接或间接有偿聘请第三方行为的，项目申请时应在披露文件中说明不存在未披露的聘请第三方行为；第六条规定，证券公司应对投资银行类项目的服务对象进行专项核查，关注其在律师事务所、会计师事务所、资产评估机构、评级机构等该类项目依法需聘请的证券服务机构之外，是否存在直接或间接有偿聘请其他第三方机构或个人的行为，及相关聘请行为是否合法合规。证券公司应就上述核查事项发表明确意见。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易中独立财务顾问不存在直接或间接有偿聘请第三方的行为，上市公司聘请中信建投证券担任本次交易独立财务顾问，聘请金杜律所担任本次交易法律顾问，聘请中天运会计师担任本次交易的审计机构，聘请大华会计师担任本次交易审阅机构，聘请中联评估担任本次交易资产评估机构。除此以外，不存在直接或间接有偿聘请其他第三方机构或个人的行为，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》《关于强化在上市公司并购重组业务中独立财务顾问聘请第三方等廉洁从业风险防控的通知》的相关规定。

## 第十节 独立财务顾问内核程序及内部审核意见

### 一、独立财务顾问内核程序

1、全部申报材料编制完毕后，项目组、项目所在业务部门进行初审和复审，并根据审查结果对申报材料进行修改和完善。在确认申报材料基本符合中国证监会的有关规定后，向内核机构提出内核申请，同时就项目的概况、存在的问题和风险等形成项目报告，提交内核机构。

2、内核机构在对申报材料进行形式审查认为具备内核条件时，正式启动内核程序。内核机构指派专业人员对申报材料的完整性、合规性以及业务、财务、法律等相关重要事项进行核查，并就有关问题与项目组随时沟通。

3、内核机构排定审议项目的内核委员会会议日期和委员名单，项目组将申报材料分送各委员。

4、内核机构汇总委员和内核人员对申报材料提出的反馈问题并交项目组组织答复。

5、召开内核委员会会议，由项目组对项目进行陈述并对委员提问进行答辩，最后由与会委员以投票方式决定出具同意或否定的内核意见。

6、内核委员会会议投票通过后，项目组根据内核委员会的意见对申报材料进行最后的修改完善后，由独立财务顾问出具的文件方可加盖公司印章报出。

### 二、独立财务顾问内核意见

中信建投证券内核小组于2022年8月16日召开了内核会议，对海汽集团重大资产重组项目进行了讨论，经全体参会内核委员投票，该项目通过了中信建投证券内核会议的审核。

## 第十一节 独立财务顾问结论意见

经核查，作为本次交易的独立财务顾问，中信建投证券认为：

1、本次交易符合《公司法》《证券法》《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定；

2、本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件；

3、本次交易不构成重组上市；

4、本次交易价格以具有证券期货业务资格的评估机构出具并经海南省国资委备案的评估报告作为定价依据，定价公平、合理。本次交易涉及资产评估的评估假设前提合理，方法选择适当，参数选择合理；

5、本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金的股份发行定价符合《重组管理办法》《上市公司证券发行注册管理办法》等法律法规的相关规定；

6、本次交易有利于提高上市公司资产质量，改善公司财务状况和持续盈利能力，有利于上市公司的持续发展，不存在损害上市公司及股东合法权益的问题；

7、本次交易完成后，上市公司仍将严格按照《公司法》《证券法》等法律法规及公司章程的要求进一步规范管理、完善治理结构、保持健全有效的法人治理结构，本次交易有利于上市公司继续保持健全有效的法人治理结构；

8、本次交易构成关联交易，关联交易程序履行符合相关规定，关联交易定价公允，不存在损害上市公司及非关联股东利益的情形。交易对方与上市公司就标的资产业绩补偿及减值测试等相关安排具有合理性和可行性。



