

中威正信（北京）资产评估有限公司

Zhong Wei Zheng Xin(Beijing) Asset Appraisal Co.,Ltd.

供销大集集团股份有限公司拟收购

海南海岛商业管理有限公司股权项目

资产评估报告

中威正信评报字（2018）第 1091 号

中国·北京

BEIJING CHINA

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况.....	4
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	9
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程和情况.....	14
九、评估假设.....	17
十、评估结论.....	18
十一、特别事项说明.....	19
十二、资产评估报告使用限制说明.....	20
十三、评估报告日.....	21
附件目录.....	22

声 明

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

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

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

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

五、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其签章确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

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

八、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

供销大集集团股份有限公司拟收购 海南海岛商业管理有限公司股权 所涉及的海南海岛商业管理有限公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

中威正信评报字（2018）第 1091 号

中威正信（北京）资产评估有限公司接受供销大集集团股份有限公司（以下简称：供销大集）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对供销大集集团股份有限公司拟收购海南海岛商业管理有限公司股权事宜所涉及的海南海岛商业管理有限公司股东全部权益在 2018 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、委托人：供销大集集团股份有限公司。

二、被评估单位：海南海岛商业管理有限公司。

三、经济行为：供销大集集团股份有限公司拟收购海南海岛商业管理有限公司的股权，该行为业经供销大集集团股份有限公司《关于第九届董事会第十八次会议决议》（D9-18-01）通过，此经济行为还将提交供销大集集团股份有限公司股东大会审议。

四、评估目的：确定海南海岛商业管理有限公司的股东全部权益价值，为供销大集集团股份有限公司拟收购海南海岛商业管理有限公司股权的经济行为提供价值参考依据。

五、评估对象：本次评估对象为海南海岛商业管理有限公司的股东全部权益价值。

六、评估范围：本次评估范围是海南海岛商业管理有限公司截止 2018 年 9 月 30 日经审计后资产负债表中反映的全部资产和负债，即总资产 85,963.69 万元、总负债 40,847.21 万元，净资产 45,116.48 万元。

七、价值类型及其定义：本次资产评估确定的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

八、评估基准日：2018 年 9 月 30 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

九、评估方法：资产基础法、收益法。

十、评估结论：

根据对海南海岛商业管理有限公司的基本情况进行分析，本次对海南海岛商业管理有

限公司整体资产评估分别采用资产基础法和收益法进行评估，在对两种评估方法的评估情况进行分析后，确定以收益法的评估结果作为本次资产评估的评估结论。评估结论为海南海岛商业管理有限公司于评估基准日股东全部权益为 189,000.00 万元。

十一、特别事项说明

对评估结论产生影响的特别事项的说明：

(一) 海南海岛商业管理有限公司日月广场分公司于评估基准日后拟注销。

(二) 海南海岛商业管理有限公司三亚分公司经营场所位于海南省三亚市凤凰路凤凰国际机场候机楼 2 楼，主要是联营商品销售，经营场所租赁期限至 2019 年 9 月 30 日，租赁到期后无法再续租，以后无经营业务，未来预测截止到 2019 年 9 月 30 日，以后不予预测。

十二、评估结论使用有效期：本次评估结论使用的有效期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即从 2018 年 9 月 30 日至 2019 年 9 月 29 日，该评估结论有效。

十三、评估报告日：本评估项目的报告日为 2018 年 12 月 4 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，并关注特别事项说明。

供销大集集团股份有限公司拟收购 海南海岛商业管理有限公司股权 所涉及的海南海岛商业管理有限公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告

中威正信评报字（2018）第 1091 号

供销大集集团股份有限公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司（以下简称：中威正信评估公司）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对供销大集集团股份有限公司拟收购海南海岛商业管理有限公司股权事宜所涉及的海南海岛商业管理有限公司股东全部权益在 2018 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

（一）委托人：供销大集集团股份有限公司（以下简称：供销大集）

供销大集集团股份有限公司的统一社会信用代码：91610102220603356T，法定住所及经营场所：西安市解放路 103 号。法定代表人：张伟亮；注册资本：陆拾亿零柒佰捌拾贰万捌仟贰佰叁拾壹元人民币；经营范围：许可经营项目：预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）的批发兼零售；卷烟、雪茄烟的零售；仓储服务；文化娱乐服务；旅馆；理发美容；浴池；洗染；汽车清洗装潢、租赁；汽车出租；人力资源中介服务；餐饮服务；互联网信息服务。（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）
一般经营项目：国内商业；物资供销业；日用百货、服装鞋帽、针纺织品、皮革制品、钟表眼镜、金银饰品、珠宝玉器、工艺品、文体用品、办公家具、家具、五金交电、家用电器、照相器材、运动器材、通讯器材、电子计算机及零件、化妆品、进口化妆品、洗涤用品的销售；服装干洗；服装加工销售；柜台租赁；物业管理；广告设计、制作、代理、发布；计算机软件开发、销售；企业管理咨询服务；机械制造；摄影服务；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；日用品修理、机动车停车场。（以上一般经营范围不含国家专控及前置许可项目）

（二）被评估单位：海南海岛商业管理有限公司（以下简称：海岛商业）

1、概况

海南海岛商业管理有限公司的统一社会信用代码：914600005624415459，法定住所及经营场所：海口市蓝天路 168 号二楼 202-5 房。法定代表人：尚多旭；注册资本：贰亿伍仟万圆整；

2、经营范围：商铺租赁，自有房屋租赁，商场管理，餐饮服务，物业管理，停车管理，设计、制作、发布、代理国内各类广告，仓储服务，物流服务，装饰装修工程，理发及美容服务，保健服务；服装设计及制造；日用百货、预包装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、烟草制品、纺织、服装、工艺品、文化用品、办公用品、体育用品、棋牌设备、盆栽、家用电器、电子产品、通讯器材、汽车、摩托车及配件、化工原料（专营除外）、酒店用品、五金交电、家具、室内装饰材料、建筑材料的零售、进出口贸易、招商咨询服务、招商代理服务，电子产品体验服务，电子信息技术咨询服务，电子产品领域技术开发、服务，电子产品及配件、通讯产品及配件的销售。

3、历史沿革

海岛商业系由海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司和海南海航建设有限公司共同出资组建的有限责任公司，于 2010 年 12 月 2 日取得海南省工商行政管理局核发的 460000000252964 号《企业法人营业执照》。

2011 年 5 月 24 日，经海南省工商行政管理局琼核变通内字【2011】第 1100390257 号核准，海岛商业原股东海南海航建设有限公司变更为海南海岛建设发展控股有限公司。

根据协议、章程的规定，海岛商业登记的注册资本为人民币 25,000.00 万元，由海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司（以下简称甲方）和海南海岛建设发展控股有限公司（以下简称乙方）分 2 期于 2012 年 1 月 31 日之前缴足。第 1 期出资后海岛商业的实收资本为人民币 6,250.00 万元，其中甲方以货币出资 5,625.00 万元，乙方以货币出资 625.00 万元，本期出资已经海南中恒信会计师事务所审验。

截至 2011 年 10 月 13 日止，海岛商业已收到甲方、乙方第 2 期缴纳的注册资本（实收资本）人民币 18,750.00 万元。其中甲方以货币出资 16,875.00 万元，乙方以货币出资 1,875.00 万元。本期出资已经海南中恒信会计师事务所审验，并出具中恒信验字[2011]1003 号验资报告。

2 期出资完成后，甲方出资合计人民币 22,500.00 万元，占注册资本的 90%，占累计实收资本的 90%。乙方出资合计人民币 2,500.00 万元，占注册资本的 10%，占累计实收资本的 10%。海岛商业的实收资本为 25,000.00 万元，占注册资本的 100%。

2015年7月，海南海岛建设发展控股有限公司将其持有海岛商业10%的股权受让给海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司，股权转让后，海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司的持股比例为100%。

截至评估基准日2018年9月30日，海岛商业股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司	25,000.00	100.00%
	合计	25,000.00	100.00%

4、近三年资产、财务状况

根据本次评估目的需要，供销大集已委托中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对海南海岛商业管理有限公司2015年度、2016年度、2017年度及2018年9月30日的会计报表进行了审计，并出具了“众环审字[2018]170076号”无保留意见的审计报告。经审计后海南海岛商业管理有限公司近年财务状况如下表：

历年资产状况简表

金额单位：万元

项目名称	2015年末	2016年末	2017年末	2018年9月末
资产总额	234,713.91	58,017.75	83,418.44	85,963.69
负债合额	202,936.47	23,658.91	42,072.16	40,847.21
净资产	31,777.44	34,358.84	41,346.28	45,116.48

历年损益状况简表

金额单位：万元

项目	2015年度	2016年度	2017年度	2018年1月-9月
营业收入	9,283.15	11,869.72	9,094.07	5,644.15
营业成本	8,401.44	7,403.86	6,302.74	4,887.67
投资收益	3,331.34	2,385.48	6,855.46	4,149.07
利润总额	3,540.59	2,570.83	7,032.49	3,770.20
净利润	3,487.57	2,581.39	6,987.44	3,770.20

5、分公司情况

海南海岛商业管理有限公司于2014年8月设立海南海岛商业管理有限公司三亚分公司，负责人：郑文彬，住所：海南省三亚市凤凰路凤凰国际机场候机楼2楼，经营范围：商铺租赁，自有房屋租赁，商场管理，餐饮服务，物业管理，停车管理，设计、制作、发布、代理国内各类广告，仓储服务，物流服务，装饰装修工程，理发及美容服务，保健服务；服装设计及其制造；日用百货、预包装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、烟草制品、纺织、服装、

工艺品、文化用品、办公用品、体育用品、棋牌设备、盆栽、家用电器、电子产品、通讯器材、汽车、摩托车及配件、化工原料(专营除外)、酒店用品、五金交电、家具、室内装饰材料、建筑材料的零售、进出口贸易、招商咨询服务、招商代理服务。

海南海岛商业管理有限公司于2016年10月设立海南海岛商业管理有限公司日月广场分公司,负责人:姚斌,住所:海南省海口市琼山区国兴大道8号海航日月广场L203-1、2,经营范围:商铺租赁,自有房屋租赁,商场管理,餐饮服务,物业服务,停车管理,设计、制作、发布、代理国内各类广告,仓储服务,物流服务,装饰装修工程,理发及美容服务,保健服务;服装设计及制造;日用百货、预包装食品、乳制品(含婴幼儿配方乳粉)、烟草制品、纺织、服装、工艺品、文化用品、办公用品、体育用品、棋牌设备、盆栽、家用电器、电子产品、通讯器材、汽车、摩托车及配件、化工原料(专营除外)、酒店用品、五金交电、家具、室内装饰材料、建筑材料的零售、进出口贸易、招商咨询服务、招商代理服务,电子产品体验服务,电子信息技术咨询,电子产品领域技术开发、服务,电子产品及配件、通讯产品及配件的销售。

6、对外投资情况

海南海岛商业管理有限公司目前有三项对外长期股权投资,纳入评估范围的长期股权投资简要概况列表如下:

序号	股东名称	控制类型	持股比例	账面价值(万元)	备注
1	海免海口美兰机场免税店有限公司	非控股	49.00%	15,665.03	
2	海南海航中免免税品有限公司	非控股	50.00%	1,783.11	
3	天津珠免商业有限公司	非控股	49.00%	2,707.87	

7、税收优惠政策

无。

8、委托人和被评估单位之间的关系

供销大集集团股份有限公司是海南海岛商业管理有限公司的收购方。

(三) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本资产评估报告的其他评估报告使用人为:委托人上级主管单位以及与评估目的相关的工商登记机关和国家法律、法规规定的其他报告使用人。

本评估报告仅供委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人按照本评估目的使用,法律、法规另有规定的除外,评估人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

二、评估目的

根据供销大集集团股份有限公司董事会决议，供销大集集团股份有限公司拟收购海南海岛商业管理有限公司股权。

该经济行为业经供销大集集团股份有限公司《关于第九届董事会第十八次会议决议》(D9-18-01)通过，此经济行为还将提交供销大集集团股份有限公司股东大会审议。

本次评估目的是通过对海南海岛商业管理有限公司的股东全部权益价值进行评估，为供销大集集团股份有限公司拟收购海南海岛商业管理有限公司股权的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象：本次评估对象为海南海岛商业管理有限公司的股东全部权益价值，与本次委托方委托评估对象一致。

(二) 评估范围：

本次评估范围是海南海岛商业管理有限公司截止 2018 年 9 月 30 日经审计后资产负债表中反映的全部资产和负债，即总资产 85,963.69 万元、总负债 40,847.21 万元，净资产 45,116.48 万元，与本次委托方委托评估对象所涉及评估范围一致。

针对本次评估目的，供销大集集团股份有限公司已委托中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对海南海岛商业管理有限公司 2018 年 9 月 30 日的会计报表进行了审计，并出具了“众环审字[2018]170076 号”无保留意见的审计报告。本次评估是在审计确认的会计报表的基础上进行的。

依据经评估机构核实后的海南海岛商业管理有限公司提供的委估资产清单，其中：流动资产账面值为 65,795.44 万元；长期投资账面值为 20,156.02 万元；固定资产账面净值为 12.23 万元；流动负债账面值 40,847.21 万元，具体如下表：

评估范围简表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	65,795.44
非流动资产	20,168.25
其中：长期股权投资	20,156.02
固定资产	12.23
资产总计	85,963.69
流动负债	40,847.21

项目	账面价值
非流动负债	0.00
负债总计	40,847.21
净资产	45,116.48

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

本次资产评估确定的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

五、评估基准日

- 1、本项目资产评估基准日是 2018 年 9 月 30 日；
- 2、评估基准日是供销大集集团股份有限公司根据本次经济行为的实现及评估目的确定的。
- 3、选取评估基准日考虑的主要因素包括：评估基准日为会计期末且接近经济行为的实现日；
- 4、本项目评估的一切取价标准均为基准日有效的价格标准或执行的标准。

六、评估依据

(一)经济行为依据

- 1、供销大集集团股份有限公司《关于第九届董事会第十八次会议决议》(D9-18-01)。

(二)法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号）；
- 2、《中华人民共和国会计法》（中华人民共和国主席令第 24 号）；
- 3、《企业会计准则-基本准则》（财政部令第 33 号，2006 年颁布（新准则））；
- 4、《企业财务通则》（财政部令第 41 号）；
- 5、其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

(三)准则依据

- 1、基本准则和职业道德准则
- (1)《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

(2) 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）。

2、资产评估执业准则

- (1) 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31号）；
- (2) 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；
- (3) 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- (4) 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；
- (5) 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
- (6) 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）。

3、资产评估指南

- (1) 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）。

4、资产评估指导意见

- (1) 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- (2) 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

(四) 权属依据

1、海南海岛商业管理有限公司提供的长期投资单位营业执照、公司章程和验资报告等；

2、海南海岛商业管理有限公司提供的机器设备购置合同、发票等相关资料。

(五) 取价依据

- 1、机械工业出版社出版的《机电产品报价手册》；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 3、中国人民银行公布的金融机构存、贷款利率；
- 4、海南海岛商业管理有限公司有关人员对委估资产情况的介绍、说明；
- 5、评估人员收集的当前市场价格信息资料；
- 6、评估人员现场勘察及市场调查情况；
- 7、海南海岛商业管理有限公司撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 8、海南海岛商业管理有限公司提供的委估资产清单、前三年及评估基准日财务报表及审计报告等相关资料；
- 9、海南海岛商业管理有限公司提供的有关公司未来收益预测（现金流量预测）的数

据；

10、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料

11、其它相关资料。

(六) 其他参考依据

1、中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具“众环审字[2018]170076号”的审计报告。

七、评估方法

(一) 评估方法介绍

评估企业价值通常可以通过市场途径、成本途径和收益途径。具体评估过程中，根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。即通过估算委估企业在未来有效年期内的预期收益，并采用适当的折现率将未来预期净收益折算成现值，然后累加求和确定评估对象价值的一种方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

(二) 评估方法的选取

经过对海南海岛商业管理有限公司企业本身、市场及相关行业的了解和分析，我们认为目前国内股权转让市场虽然开始逐步公开，但在资产规模、资产特点、经营和财务风险、增长能力等方面和海南海岛商业管理有限公司接近的基本没有，难于选取具有可比性的参照物，无法确定具有合理比较基础的参考企业或交易案例，因此海南海岛商业管理有限公司不具备采用市场法进行评估的条件。

本次评估根据海南海岛商业管理有限公司持续经营特点及主要资产的特点，海南海岛商业管理有限公司历年资料能够收集，满足选用收益法进行评估的条件。

根据对海南海岛商业管理有限公司的基本情况进行分析，本次对海南海岛商业管理有限公司整体资产评估分别采用资产基础法和收益法进行评估，在对两种评估方法的评估情况进行分析后，确定本次资产评估的最终结论。

※ 资产基础法

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，采用与企业各项资产和负债相适应的具体评估方法分别对海南海岛商业管理有限公司的各项资产及负债进行评估，以评估后的总资产减去总负债确定净资产评估价值。

各单项资产具体评估过程及评估方法说明如下：

(一) 流动资产的评估

1、货币资金的评估

海南海岛商业管理有限公司的货币资金为银行存款。

银行存款是指企业存在各银行的人民币存款。评估中在对企业银行存款账账、账表核对一致的基础上，我们审核了企业提供的银行对账单和银行存款余额调节表，通过向银行询证，对银行未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实，确认无影响净资产的重大因素后，以账面值确定评估值。

2、债权性资产及坏账准备的评估

海南海岛商业管理有限公司的债权性资产为应收账款和其他应收款。评估中在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

3、预付账款的评估

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。评估人员现场核实日，该预付账款的服务还未提供，评估人员通过函证，检查原始凭证，查询债务人的经营状况、资信状况，进行账龄分析等程序，综合分析判断，以该预付账款可获得服务等可以形成相应资产和权益的金额的估计值作为评估值。

4、存货的评估

外购存货：主要包括库存商品，对于库存时间短、市场价格变化不大的外购存货，以核实后的账面价值确定评估值。

5、其他流动资产的评估

评估人员在核实无误的基础上，通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表，通过查阅企业的缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。经核实，企业税款金额与申报数相符。故以核实后账面值做为评估值。

（二）长期投资的评估

长期股权投资主要为对下属公司的长期股权投资，共计 3 家，全部为非控股公司。被投资单位名称和评估方法如下表所示：

序号	股东名称	持股比例	评估方法	定价方法
1	海免海口美兰机场免税店有限公司	49.00%	收益法	收益法
2	海南海航中免免税品有限公司	50.00%	收益法	收益法
3	天津珠免商业有限公司	49.00%	收益法	收益法

对于非控股公司的长期投资，由于持股比例较大，采用企业价值评估的方法对被投资单位进行整体评估，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

（三）固定资产的评估

委估的固定资产为机器设备类固定资产，说明如下：

纳入评估范围的设备类资产为电子设备。根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

（1）重置成本的确定

电子设备重置成本一般包括：设备购置价和运杂费。对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应该扣除相应的增值税。

设备重置成本=设备购置价+运杂费-设备购置价中可抵扣的增值税和运费中可抵扣的增值税

海岛商业电子设备无需安装，且商家包运费，所以以现行市场购置价减去可抵扣的增值税作为重置成本，可抵扣的增值税税率为 16%。

该公司电子设备无需安装，且商家包运费，所以以现行市场购置价作为重置成本。

（2）综合成新率的确定

对于电子设备，主要依据其经济寿命年限来确定其年限法成新率；同时，还参考其工

作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times \text{调整系数}$$

(3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

(六) 负债的评估

负债为流动负债，包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费及其他应付款。

1、应付款项的评估

应付款项包括应付账款和其他应付款。

应付账款为应付各公司的结算款、场地租赁费和货款等。

其他应付款为应付各公司的往来款、押金和保证金等款项。

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以核实后账面值确定评估值。

2、预收款项的评估

预收账款为散户办理预付卡产生的预收款项。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以核实后账面值确定评估值。

3、应付职工薪酬的评估

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对应付职工薪酬科目的计提、使用等进行了审核，主要为企业正常计提及交纳或使用的工资、社会保险费、住房公积金和工会经费等。均为评估基准日需实际承担的债务，评估以核实后账面值确定评估值。

4、应交税费的评估

应交税费主要为应交海南省和海口市税务局的各种税金；评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账务资料及纳税申报材料等相关资料，为评估基准日需实际承担的债务，评估以核实后账面值确定评估值。

※ 收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后

加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

1. 评估模型：本次评估选用的是现金流量折现法，将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用与之匹配的加权平均资本成本模型(WACC)计算折现率。

2. 计算公式

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$B = P + C_1 + C_2 + E' \quad \text{公式二}$$

上式中：

E ：股东全部权益价值；

V ：企业价值；

D ：付息债务评估价值；

P ：经营性资产评估价值；

C_1 ：溢余资产评估价值；

C_2 ：非经营性资产评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

R_t ：明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t ：明确预测期期数 1, 2, 3, ..., n ；

r ：折现率；

R_{n+1} ：永续期企业自由现金流；

g ：永续期的增长率，本次评估 $g = 0$ ；

n ：明确预测期第末年。

3. 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

4. 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 营运资金变动

5. 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

6. 付息债务价值的确定

付息债务是包括企业的长短期借款，按其市场价值确定。

7. 溢余资产及非经营性资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

8. 长期股权投资价值的确定

对于具有控制权的长期股权投资，对被投资企业采用收益法进行整体评估，以被投资企业股东全部权益评估价值乘以持股比例确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

中威正信评估公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

- 1、听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；
- 2、与供销大集集团股份有限公司签订资产评估委托合同；
- 3、编制评估计划，组织评估人员，指导被评估单位清查资产、准备评估资料；
- 4、对委估资产清单、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；
- 5、对本次评估范围内资产进行现场调查，并核实、分析，对实物资产进行实地抽查盘点；
- 6、根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；

- 7、进行市场调查，收集相关资料，进行评定估算；
- 8、核定修正评估值，编制填写有关评估表格；
- 9、归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估报告；
- 10、对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告；
- 11、整理装订评估工作底稿并归档。

九、评估假设

（一）一般性假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2、以企业持续经营为评估假设前提，评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日的市场价值的反映。

3、假设被评估单位的经营者是负责的，且管理层有能力担当其职务。

4、除非另有说明，假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

5、假设公司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。

6、假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

7、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。

8、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。

（二）针对性假设

1、被评估单位经营范围、经营方式、管理模式等在保持一贯性，主营业务相对稳定，被评估单位制定的目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益；

2、假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、更新及改造等的支出，在年度内均匀发生；

3、假设预测期内被评估单位会计政策与核算方法无重大变化；

4、本次评估是基于企业基准日的存量资产为基础进行的，假设收益期为预测期；

5、没有考虑控股权溢价和流动性的影响；

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本评估报告中确定的原

则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

（一）资产基础法

本次资产基础法评估所得出的评估结果为：

海南海岛商业管理有限公司资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年9月30日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	65,795.44	65,795.44	0.00	0.00
非流动资产	2	20,168.25	164,493.85	144,325.60	715.61
其中：长期股权投资	3	20,156.02	164,475.96	144,319.94	716.01
固定资产	4	12.23	17.89	5.66	46.28
资产总计	5	85,963.69	230,289.29	144,325.60	167.89
流动负债	6	40,847.21	40,847.21	0.00	0.00
非流动负债	7	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	8	40,847.21	40,847.21	0.00	0.00
净资产	9	45,116.48	189,442.08	144,325.60	319.90

委估资产账面值为 85,963.69 万元，评估值总计 230,289.29 万元，评估增值 144,325.60 万元，增值率 167.89%。主要是长期股权投资和固定资产评估增值。

委估负债账面值为 40,847.21 万元，评估值为 40,847.21 万元，评估无增减值。

净资产账面值为 45,116.48 万元，评估值为 189,442.08 万元，评估增值 144,325.60 万元，增值率 319.90%。

评估结论详细情况见评估明细表。

海南海岛商业管理有限公司于评估基准日 2018 年 9 月 30 日的股东全部权益价值为 189,442.08 万元。

（二）收益法

经采用收益法进行评估，在评估基准日，海南海岛商业管理有限公司股东全部权益价值在持续经营前提下评估结果为 189,000.00 万元（取整）。

（三）评估情况综合分析

评估人员在分别采用资产基础法和收益法对海南海岛商业管理有限公司进行整体评估后，通过资产基础法评估测算得出的海南海岛商业管理有限公司净资产价值为：189,442.08 万元；通过收益法评估测算得出的海南海岛商业管理有限公司净资产价值为：

189,000.00 万元。采用资产基础法评估的企业净资产价值比采用收益法评估的净资产价值高 442.07 万元，高的比例为 0.23%。两种评估方法得出的评估结果相对差异不大。

资产基础法是从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，仅能反映企业资产的自身价值，收益法是从未来收益的角度出发，以被评估单位未来可以实现的收益，经过折现后的现值和作为被评估企业股权的评估价值。在理性投资者眼中的股权价值是基于未来给投资者的预期现金流回报来估算的。因此收益法评估结果能够很好地反映企业的预期盈利能力，体现出企业的股东权益价值，故本次评估采用收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论。即海南海岛商业管理有限公司股东全部权益价值为 189,000.00 万元。

十一、特别事项说明

(一) 本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，中威正信(北京)资产评估有限公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是中威正信(北京)资产评估有限公司出具的，受本评估机构及具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

(二) 本评估报告仅为本次特定评估目的提供价值参考意见，没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对评估结论的影响，故本次评估报告及评估结论一般不能套用其他评估目的。

(三) 海南海岛商业管理有限公司应对所提供的委估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。依据《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协(2017)48)，资产评估师及其专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

(四) 评估人员在评估过程中发现以下可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的事项，提请报告使用人关注这些事项对于评估结论的影响，合理使用评估结论：

(1) 海南海岛商业管理有限公司日月广场分公司于评估基准日后拟注销。

(2) 海南海岛商业管理有限公司三亚分公司经营场所位于海南省三亚市凤凰路凤凰国际机场候机楼2楼，主要是联营商品销售，经营场所租赁期限至2019年9月30日，租赁到期后无法再续租，以后无经营业务，未来预测截止到2019年9月30日，以后不予预测。

(五) 重大期后事项

1、报告有效期内评估报告日后资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

2、评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

3、评估操作过程中，自评估基准日至评估报告日，依据委托人提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现有影响委估资产的重大期后事项发生。

4、评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

(六) 本次评估未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑流动性对评估对象价值的影响。

(七) 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化也未考虑因本次股权转让行为而产生的相关税费。

(八) 根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

以上特别事项，提请报告使用人予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

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

2、本评估报告只能由报告载明的资产评估报告使用人使用。

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

3、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现

价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业持续经营的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

4、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；


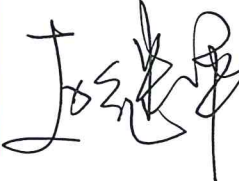
5、评估结论的使用有效期

根据国家有关规定，本报告评估结论使用的有效期为一年，从资产评估基准日 2018 年 9 月 30 日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

6、本报告的全部或部分内容由中威正信评估公司负责解释。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为 2018 年 12 月 4 日

资产评估师：  

资产评估师：  

中威正信（北京）资产评估有限公司

2018年12月4日

