

关于《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) 受华庭项目变更及增资事项
影响的说明

海南海汽运输集团股份有限公司、海南省旅游投资发展有限公司：

中联资产评估集团有限公司（以下简称“中联评估”）接受贵公司的委托，就海南海汽运输集团股份有限公司（以下简称“海汽集团”）拟购买海南旅投免税品有限公司（以下简称“海旅免税”）股权之经济行为，对所涉及的海旅免税股东全部权益在评估基准日 2022 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，并于 2023 年 04 月 19 日出具编号为中联评报字[2023]第 852 号的评估报告。

上述评估报告出具时，华庭项目装修工作及招商工作如期开展。评估报告日后，华庭项目由于个别工程及验收进度不达预期，截至本说明出具之时仍未能正式开业，整体项目进度预计推迟。

经交易双方友好协商，为了有效推进本次交易，弥补华庭项目进度推迟对本次交易带来的不利影响，海南省旅游投资发展有限公司（以下简称“海南旅投”）愿意按照华庭项目净资产作为双方交易的估值基础，同时愿意以原评估报告中华庭项目相应的评估增值额对海旅免税进行等额增资，用以提高海旅免税的整体资产质量和抗风险能力，确保海旅免税的健康发展。

现交易双方委托中联评估基于上述实际情况，对海旅免税估值变化情况进行分析说明如下：

一、华庭项目评估情况

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

截至2022年12月31日，华庭项目相关资产总额账面值为40,084.03万元，相关负债账面值为37,084.03万元，账面净值为3,000.00万元。根据经海南省国资委备案的《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）相关数据测算华庭项目对应的收益法评估值为42,161.30万元，评估增值39,161.30万元。

二、海旅免税股东全部权益价值分析

根据《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）（以下或简称“报告”），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。

鉴于华庭项目进度推迟，经交易双方友好协商，为了有效推进本次交易，海南旅投愿意按照华庭项目净资产作为双方交易的估值基础，同时愿意以原评估报告中华庭项目相应的评估增值额对海旅免税进行等额增资。评估师对海旅免税估值变化进行测算，认为：

（1）将华庭项目改为净资产定价，对海旅免税股东全部权益价值

的直接影响为降低 39,161.30 万元。

(2)海南旅投按照华庭项目评估增值额 39,161.30 万元对海旅免税等额增资，将直接增加海旅免税货币资金，海旅免税股东全部权益价值增加 39,161.30 万元。

(3)根据交易双方的委托，仅对华庭项目采用净资产定价和增资事项对评估结果的影响进行说明。由于委托方未对受增资事项导致的资产负债率和营运资金变化影响后的盈利预测进行重新编制，因此本次说明未考虑剔除华庭项目盈利预测对于海旅免税整体经营稳定性提升的影响；未考虑华庭项目未来盈利对于海旅免税其他板块经营的影响，也未考虑增资资金对海旅免税营运能力改善的影响。

综上所述，在不考虑剔除华庭项目盈利预测对于海旅免税整体经营稳定性提升的影响，不考虑华庭项目未来经营情况，不考虑海南旅投增资资金对海旅免税整体经营能力影响的情况下，海南旅投等额增资补足华庭项目评估增值额后，海旅免税股东全部权益价值为 408,038.00 万元，与经海南省国资委备案的评估报告结论 408,038.00 万元一致。

（此页无正文，为《关于<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）受华庭项目变更及增资事项影响的说明》盖章页）

中联资产评估集团有限公司

2023年10月24日

