

本报告依据中国资产评估准则编制

海南天然橡胶产业集团股份有限公司股权转让涉及的
海南王府井海垦免税品经营有限责任公司 40%股东权益价值

资产评估报告

海兴所评报字[2023]第 1108 号

(共 1 册, 第 1 册)

海南兴平资产评估事务所(普通合伙)

2023 年 11 月 30 日

海南兴平资产评估事务所(普通合伙)

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	4646080009202300046
合同编号：	2023-1108
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	海兴所评报字[2023]第1108号
报告名称：	海南天然橡胶产业集团股份有限公司股权转让涉及的海南王府井海垦免税品经营有限责任公司40%股东权益价值
评估结论：	44,159,300.00元
评估报告日：	2023年11月30日
评估机构名称：	海南兴平资产评估事务所（普通合伙）
签名人员：	李加建（资产评估师） 会员编号：46000054 彭启鹏（资产评估师） 会员编号：46030003



（可扫描二维码查询备案业务信息）

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

备案回执生成日期：2023年12月05日

本报告依据中国资产评估准则编制

海南天然橡胶产业集团股份有限公司股权转让涉及的
海南王府井海垦免税品经营有限责任公司 40%股东权益价值

资产评估报告

海兴所评报字[2023]第 1108 号

(共 1 册, 第 1 册)

海南兴平资产评估事务所(普通合伙)

2023 年 11 月 30 日

目 录

声 明	1
摘 要	2
一、绪 言	4
二、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报 告使用人概况	4
三、评估目的	8
四、评估对象和评估范围	8
五、价值类型	10
六、评估基准日	10
七、评估依据	11
八、评估方法	13
九、评估程序实施过程和情况	18
十、评估假设	20
十一、评估结论	21
十二、特别事项说明	23
十三、评估报告使用限制说明	25
十四、资产评估报告日	26
十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	26

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

(三) 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资产评估报告的使用人。

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

(五) 资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

(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采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；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) 本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

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

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

摘 要

海南兴平资产评估事务所（普通合伙）接受海南天然橡胶产业集团股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，为海南天然橡胶产业集团股份有限公司股权转让涉及其持有的海南王府井海垦免税品经营有限责任公司 40%股权价值进行了资产评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地勘查、市场调查与询证，并根据本次评估目的和评估对象的具体情况，采用资产基础法和收益法的技术思路对委估资产进行了资产评估。目前我们的资产评估工作已经结束，现谨将资产评估结论报告如下：

一、评估目的：本次评估目的是海南天然橡胶产业集团股份有限公司股权转让涉及的海南王府井海垦免税品经营有限责任公司 40%股权价值提供价值参考。

二、评估基准日：2022 年 12 月 31 日。

三、评估对象：评估对象为截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日海南王府井海垦免税品经营有限责任公司 40%股权价值。

四、评估范围：本次资产评估的评估范围为截止评估基准日 2022 年 12 月 31 日，海南王府井海垦免税品经营有限责任公司申报的全部资产及负债，截止评估基准日总资产为 79,131,567.16 元，其中：流动资产 34,476,294.08 元，非流动资产 44,655,273.08 元；负债总额为 3,719,019.23 元；净资产为 75,412,547.93 元。

五、价值类型：市场价值。

六、评估方法：资产基础法和收益法。

七、评估结论

在评估基准日 2022 年 12 月 31 日持续经营前提下，海南王府井海垦免税品经营有限责任公司股东全部权益价值评估价值为人民币壹亿壹仟零叁拾玖万捌仟叁佰圆整(RMB11,039.83 万元)。其中，海南天然橡胶产业集团股份有限公司持有的 40%股权

评估价值为肆仟肆佰壹拾伍万玖仟叁佰元整（RMB4, 415. 93 万元）。

八、特别事项说明：

1、本评估报告未考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响，亦未考虑流动性对评价对象价值的影响。

2、纳入本次评估范围的资产及负债以委托方和产权持有单位申报为准。

3、评估结论使用有效期：根据有关规定，本评估报告的评估结论有效期为壹年，从评估基准日 2022 年 12 月 31 日起计算至 2023 年 12 月 30 日有效。

4、本资产评估报告仅供资产评估合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

5、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

6、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

7、未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

【重要提示】以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估业务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。

海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟股权转让涉及的 海南王府井海垦免税品经营有限责任公司 40%股权价值

资产评估报告

海兴所评报字[2023]第 1108 号

一、绪 言

海南兴平资产评估事务所（普通合伙）接受海南天然橡胶产业集团股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，为海南天然橡胶产业集团股份有限公司股权转让涉及的海南王府井海垦免税品经营有限责任公司 40%股权进行了资产评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地勘查、市场调查与询证，并根据本次评估目的和评估对象的具体情况，采用资产基础法和收益法对委估资产进行了资产评估。目前我们的资产评估工作已经结束，现谨将资产评估结论报告如下：

二、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估委托人为海南天然橡胶产业集团股份有限公司，被评估单位为海南王府井海垦免税品经营有限责任公司

（一）委托人概况

1、企业概况

名 称：海南天然橡胶产业集团股份有限公司

统一社会信用代码：914600007674880643

类 型：股份有限公司(上市)

住 所：海南省海口市滨海大道 103 号财富广场四层

法定代表人：艾轶伦

注册资本：人民币大写肆拾贰亿柒仟玖佰肆拾贰万柒仟柒佰柒拾柒元整

成立日期：2005 年 3 月 29 日

营业期限：长期

经营范围：天然橡胶生产、种植、加工、销售、仓储、运输，电子商务服务，软件开发，农业种植，化学销售，土地租赁，土地开发，畜牧业，养殖业，木业，旅游项目开发，酒店，建筑材料销售，机器制造，通讯，进出口贸易，包装业，广告，费用报账，会计核算，资金结算，会计服务。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营。）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

（二）被评估单位概况

1、企业基本情况

名称：海南王府井海垦免税品经营有限责任公司

统一社会信用代码：91460100MA5TUH7J2X

类型：有限责任公司(国有控股)

住所：海南省海口市保税区海口综合保税区跨境电商产业园国际商务中心 507-1 室

法定代表人：李文欣

注册资本：壹亿元整

成立日期：2021 年 1 月 18 日

营业期限：长期

经营范围：许可项目：免税商品销售，货物进出口，进出口代理，食品进出口，保税仓库经营，保税物流中心经营，城市配送运输服务（不含危险货物），食品销售，保健食品（预包装）销售，婴幼儿配方乳品及其他婴幼儿配方食品，销售食品经营（销售散装食品），烟草制品零售，酒类经营，海关监管货物仓储服务（不含危险化学品危险货物），第 2 类增值电信业务，餐饮服务，网络文化经营，生活美容服务，理发服务等。

一般项目：食品销售（仅销售预包装食品），珠宝首饰零售，母婴用品销售，钟表销售，服装服饰零售，化妆品零售，日用品销售，厨具卫具及日用品零售，礼品花卉销售，眼镜销售（不含隐形眼镜），箱包销售，家用电器销售，第 2 类医疗器械销售，电气设备销售，医用口罩，零售医护人员防护用品零售，日用口罩（非医用）销售，卫生

用品和一次性使用医疗用品销售，家用电器零配件销售，第 1 类医疗器械销售，非居住房地产租赁，日用家电零售，日用百货销售，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），互联网销售（除销售需要许可的商品），新鲜水果零售，鲜肉零售，鲜蛋零售，水产品零售，居民日常生活服务，体育用品及器材，零售日用玻璃制品销售，玩具销售文具用品零售，电子产品销售，电子烟雾化器（非烟草制品不含烟草成分）销售。（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。）

2、被评估单位历史沿革

海南王府井海垦免税品经营有限责任公司由王府井集团股份有限公司和海南天然橡胶产业集团股份有限公司共同出资设立，现已取得海南省市场监督管理局核发的社会，统一信用代码为 91460100MA5TUH7J2X 营业执照，注册资本为 1 亿元。公司成立于 2021 年 1 月 8 号，注册资本 1 亿元，其中王府井集团的投资额为 6,000 万元，投资比例为 60%，海南天然橡胶产业集团股份有限公司，投资额为 4,000 万元，投资比例为 40%。

截止 2021 年 12 月 31 日，公司实收资本 3,000 万元分别为王府井集团出资 1,800 万元，海南天然橡胶产业集团股份有限公司出资 1,200 万元。

2022 年度王府井集团股份有限公司支付注册资本金 4,200 万元，海南天然橡胶产业集团股份有限公司支付注册资本金 2,800 万元，本次缴纳注册资本金后，本公司注册资本金已缴足，其中王府井集团股份有限公司投资金额为 6,000 万元，持有公司 60% 股权，海南天然橡胶产业集团股份有限公司投资金额为 4,000 万元，持有公司 40% 股份。

公司住所：海南省海口市保税区海口综合保税区跨境电商产业园国际商务中心 507-1 室，法定代表人李文欣，公司类型有限责任公司（国有控股）。

截止 2022 年 12 月 31 日，公司股东及持股比例如下：

投资者名称	投资金额	投资比例（%）
王府井集团股份有限公司	60,000,000.00	60
海南天然橡胶产业集团股份有限公司	40,000,000.00	40
合计	100,000,000.00	100

3、母公司以及集团总部的名称

本公司的控股股东为王府井集团股份有限公司。

4、被评估单位近三年资产、财务、经营状况

(1) 主要经营业务

许可项目：免税商品销售，货物进出口，进出口代理，食品进出口，保税仓库经营，保税物流中心经营，城市配送运输服务（不含危险货物），食品销售，保健食品（预包装）销售，婴幼儿配方乳品及其他婴幼儿配方食品，销售食品经营（销售散装食品），烟草制品零售，酒类经营，海关监管货物仓储服务（不含危险化学品危险货物），第2类增值电信业务，餐饮服务，网络文化经营，生活美容服务，理发服务等。

一般项目：食品销售（仅销售预包装食品），珠宝首饰零售，母婴用品销售，钟表销售，服装服饰零售，化妆品零售，日用品销售，厨具卫具及日用品零售，礼品花卉销售，眼镜销售（不含隐形眼镜），箱包销售，家用电器销售，第2类医疗器械销售，电气设备销售，医用口罩，零售医护人员防护用品零售，日用口罩（非医用）销售，卫生用品和一次性使用医疗用品销售，家用电器零配件销售，第1类医疗器械销售，非居住房地产租赁，日用家电零售，日用百货销售，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），互联网销售（除销售需要许可的商品），新鲜水果零售，鲜肉零售，鲜蛋零售，水产品零售，居民日常生活服务，体育用品及器材，零售日用玻璃制品销售，玩具销售文具用品零售，电子产品销售，电子烟雾化器（非烟草制品不含烟草成分）销售。（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。）

(2) 主要经营状况

海南王府井海垦免税品经营有限责任公司成立于2021年，历年经营财务情况如下：
金额单位：人民币万元

项目	2021年	2022年
资产总额	2,282.25	7,913.16
负债总额	499.94	371.90
净资产	1,782.32	7,541.25
营业收入	133.18	48.69
营业利润	-1,217.68	-1,241.59
净利润	-1,217.68	-1,241.06

其中：

① 2021 年度财务报表已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为 XYZH/2022BJAA10294 号无保留意见审计报告。

② 2022 年度财务报表已经信永中和会计师事务所审计，并出具了编号为 XYZH/2023BJAA1B0083 号无保留意见审计报告。

（三）委托人与被评估单位关系

委托人持有被评估单位 40%股权，为被评估单位股东。

（四）委托人以外的其他评估报告使用者

本报告仅供委托人、经济行为相关的当事方以及相关监管部门或机构，及国家法律、法规规定的报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

三、评估目的

根据《海南天然橡胶产业集团股份有限公司总经理办公会会议纪要》（2023 年 8 月 2 日），海南天然橡胶产业集团股份有限公司向海南农垦鼎盛不动产管理有限公司转让持有的海南王府井海垦免税品经营有限责任公司 40%股权。

海南天然橡胶产业集团股份有限公司处置海南王府井海垦免税品经营有限责任公司 40%股权的需要，委托对海南王府井海垦免税品经营有限责任公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

四、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象为截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日海南天然橡胶产业集团股份有限公司持有海南王府井海垦免税品经营有限责任公司 40%股权价值。

评估范围为截止评估基准日 2022 年 12 月 31 日，海南王府井海垦免税品经营有限责任公司申报的全部资产及负债，截止评估基准日总资产为 79,131,567.16 元，其中：流动资产 34,476,294.08 元，非流动资产 44,655,273.08 元；负债总额为 3,719,019.23 元；净资产为 75,412,547.93 元。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
一、流动资产	34,476,294.08
货币资金	27,135,222.37

预付账款	77,411.08
其他应收款	2,150,983.06
存货	3,099,789.64
其他流动资产	2,012,887.93
二、非流动资产	44,655,273.08
固定资产	124,356.06
在建工程	44,530,917.02
三、资产总计	79,131,567.16
四、流动负债	3,719,019.23
预收账款	1,138,809.07
应付职工薪酬	423,753.47
应交税费	15,828.90
其他应付款	2,140,627.79
五、非流动负债	-
六、负债合计	3,719,019.23
七、净资产	75,412,547.93

截止评估基准日 2022 年 12 月 31 日会计报表已经信永中和会计师事务所审计，并出具了编号为 XYZH/2023BJAA1B0083 号无保留意见审计报告。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(一) 被评估单位申报的实物资产情况

被评估单位申报的实物资产包括固定资产、在建工程和存货

(1) 固定资产

办公设备清查：根据被评估单位提供的设备资产清查评估明细表和有关资料，评估人员对被评估单位申报的设备进行了清查和勘察。在现场勘察过程中，评估人员查阅了主要设备的购置资料 and 文件，并通过与设备使用人员交流，了解设备的使用状况，填写了设备现场勘察记录等。

(2) 在建工程

在建工程经系王府井免税海垦广场装修改造项目。改造项目建筑面积约 6.7 万平方米，包括但不限于合同范围内原有装饰面拆除（主要材料设备保护性拆除），装修改造、结构、机电设备采购及安装、竣工验收。施工包括拆除工程，装饰装修工程，外立面幕墙，工程景观及夜景照明工程，结构改造及加固工程，给水排水及供暖工程，通风与空调工程，电气工程，消防工程，弱电智能化工程（综合布线安防多媒体导视标识，停车场智能化改造等及设备采购安装工程含电梯仓库货架等）。计划开工日期 2022 年 2 月 10 日，计划竣工日期 2022 年 8 月 14 日。截止评估基准日，在建工程尚未完工。根据委

托方提供的施工进度说明，基准日完工程度约 34%。

(3) 存货

存货账面值 3,009,789.64 元，主要系库存的衣服鞋子护肤品等商品，共 1003 项。其中部分账面值为 0 元，系赠品或者试用装。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

无

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，被评估单位未有申报的表外资产。

(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

未引用其他机构报告内容。

五、价值类型

本次评估是在持续经营假设的前提下，对海南王府井海垦免税品经营有限责任公司股东全部权益的公允价值进行评估，评估价值类型为市场价值。价值类型是按照某种标准对资产评估结果及其表现形式的价值属性的抽象和归类。

根据本次评估特定的目的和评估时所依据的市场条件及被评估资产的使用状态，本次评估选用市场价值作为评估价值类型。根据《资产评估价值类型指导意见》，市场价值是指自愿买方与自愿卖方，在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估算数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。

六、评估基准日

本项目资产评估基准日定为 2022 年 12 月 31 日。

本资产评估基准日是由我司与委托人在充分考虑了经济行为的性质，在有利于保证评估结论有效地服务于评估目的，准确地划定评估范围和合理选取评估依据等前提下商定的。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等，均以该日外部经济环境以及市场情况而定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

（一）经济行为依据

1、《海南天然橡胶产业集团股份有限公司总经理办公会会议纪要》（2023年8月2日）

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日施行）
- 2、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日主席令第46号）；
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号，2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 4、《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019年修订，中华人民共和国国务院令 第378号）；
- 5、《国有资产评估管理若干问题的规定》（中华人民共和国财政部令第14号）；
- 6、《国有资产评估管理办法》（2020修订版）（中华人民共和国国务院令 第732号）；
- 7、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令 第12号）；
- 8、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
- 9、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；
- 10、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第42号）；
- 11、《中华人民共和国会计法》（中华人民共和国主席令第24号）；
- 12、《企业财务通则》（财政部令第41号）；

13、国资发产权[2013]64号关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知；

14、《资产评估行业财政监督管理办法》（2019年修订，财政部令第97号）；

15、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2016年修订）；

16、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（海关总署公告2019年第39号）；

17、《中华人民共和国海南自由贸易港法》（2021年6月10日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）；

18、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（财税〔2020〕31号）

19、其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

（三）评估准则依据

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）；

3、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

4、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

5、《资产评估执业准则——无形资产》中评协〔2017〕37号；

6、《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号；

7、《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39号；

8、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

9、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

12、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号；

13、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；

14、《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42号）；

15、《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》（中评协[2017]35号）；

16、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协【2019】35号）；

- 17、《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30号）；
- 18、其他准则。

（四）权属依据

- 1、重要资产购置合同、发票；
- 2、其他相关权属文件。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、机械工业出版社出版的《机电产品报价手册》；
- 3、相关工程定额及人、材、机工程资料；
- 4、评估人员收集的当前市场价格信息资料；
- 5、评估人员现场勘察及市场调查情况；
- 6、委托方提供的委估资产清单、近年及评估基准日财务报表等相关资料；
- 7、其它相关资料。

（六）其他参考资料

- 1、评估人员现场勘查记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 2、海南兴平资产评估事务所（普通合伙）技术统计资料；
- 3、提供的其它与评估资产相关的资料。
- 4、企业提供的财务报表
- 5、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
- 6、《中华人民共和国车辆购置税法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议于2018年12月29日通过）；
- 7、国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；

八、评估方法

（一）资产评估方法概述

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。具体的评估方法，应根据评估目的并结合待估资产的价值类型、评估对象的具

体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，恰当选取。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的总称。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。收益法最一般适用于对企业整体资产的评估，在整体资产中，可以通过对企业技术经济情况、财务情况的分析研究，以及对未来市场的预测分析，测定企业的未来收益状况，并将其用货币指标进行计量。

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以确定评估对象价值的评估方法。市场法实质是利用活跃交易市场上已成交的类似案例的交易信息或合理的报价数据，通过对比分析的途径确定被评估单位或股权价值的一种评估技术。

资产基础法，也称成本法，是指以被评估单位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和负债的价值，以确定评估对象价值的评估方法。资产基础法最适用于难以确定收益、市场上又很难找到交易参照物的评估对象。

（二）三种资产评估方法的适用性分析

遵照《资产评估执业准则—企业价值》的规定和要求：执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。

资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况相关条件，分析收益法、市场法和资产基础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。

1、市场比较法。市场比较法的应用要件一是需要有一个充分发育、活跃的资产市场，二是参照物及其与被评估资产可比较的指标、技术参数等资料是可搜集到的。具体到本次评估项目，被评估标的是企业股东全部权益价值，目前我国还没有完善相关交易市场体系，没有合适交易案例，所以市场比较法不适用本次评估。

2、收益法。收益法评估的应用要件一是被评估资产要有收益或者具有潜在收益能力，二是要有一整套与收益相匹配的计算指标。海南王府井海垦免税品经营有限责任公司均满足以上两个条件，可以采用收益法。

3、资产基础法是根据被评估单位单项资产的性质和现状分别在清查核实的基础上，采用相应方法进行评估，然后加总计算委估单位整体评估值，是在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定被评估单位股东权益价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法且资产基础法在企业整体价值评估中应用广泛，所以亦可运用资产基础法进行评估。

综合以上因素的分析，评估人员认为本次评估项目在理论上和操作上适合资产基础法和收益法评估。

（三）评估方法的具体应用

1、资产基础法

资产基础法是根据被评估单位单项资产的性质和现状分别在清查核实的基础上采用相应方法进行评估，然后加总计算被评估单位整体评估值。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被评估单位股东权益价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。计算公式如下：

评估值=∑各单项资产评估值-∑各单项负债评估值。

（1）流动资产

①货币资金：为银行存款和其他货币资金。

对银行存款账户与会计师共同函证并进行了核对，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。对于人民币账户以核实后的账面值确认其评估值。

评估专业人员取得了列入评估范围的其他货币资金的相关协议及第三方存管银行账户系统资料，并核查相关账簿及原始凭证，经核对被评估单位申报的其他货币资金属实，其他货币资金以核实后账面值确认为评估值。

②应收类账款(预付账款、其他应收款)

应收款项为应收账款及其他应收款，由于应收款项存在一定的收回风险，因此在对该类债权资产评定估算时，从以下几方面进行：

一是清查核实应收款项审定后账面余额：评估人员首先核对应收款项评估申报明细表与会计报表、明细账的一致性；其次，对金额较大的往来核实原始凭证及有关资料，

并对部分大额往来进行函证，以确定其真实性；再次，对应收款项进行了账龄分析及个别认定；最后，对账面余额较大、时间较长的款项进行了函证和替代，分析核实后，根据应收款项可能收回的数额确定评估值。

二是收集证据确认已发生的坏账损失：评估人员根据审计机构提供的计提坏账的明细表，对各笔款项采用账龄分析法和个别认定法进行分析核实。核对各种相关历史资料及企业对情况的说明、了解，逐项分析款项的可收回性，并确定其具体的坏账损失金额。

③存货

本次评估存货为库存商品，评估人员通过实施现场盘点、访谈、核对等核查验证程序，结合对评估基准日后企业的实际生产经营情况调查了解，查明存货是否可以正常使用或销售，是否存在影响销售的情形，是否存在盘盈、盘亏等账实不符的情况，关注存货的品质状况和库龄长短，核查存货是否存在毁损报废、霉烂变质、残次冷背以及超储积压等品质方面的问题，是否存在明显的潜亏挂账，如果存在上述情形，则应在存货评估明细表中加以注明，以便在后期的评估作价时给予相应处理。

④其他流动资产

纳入本次评估范围的其他流动资产主要是留抵进项税和待抵扣进项税。

评估专业人员对列入评估范围的其他流动资产核查相关账簿及原始凭证，对被评估单位申报的金额进行核实，以核实后金额作为评估值。

(2) 非流动资产

①固定资产-设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合纳入评估范围的设备特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

A、重置全价的确定

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，依据购置价确定重置全价。

对于部分已经停产或超过经济寿命年限的设备采用市场法进行评估，根据评估基准日二手市场交易数据直接确定设备净价

B、成新率的确定

设备成新率，采用年限法，即

成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

C、评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

②在建工程

根据被评估单位提供的在建工程评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的在建工程明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分在建工程核对了原始记账凭证等。

评估人员按照重要性原则，根据在建工程的类型、金额等特征收集了项目合同、付款凭证等评估相关资料。向被评估单位调查了解了在建工程的质量、用途等信息；调查了解了当地评估基准日近期的建设工程相关的市场价格信息；调查了解了在建工程账面原值构成等相关会计政策与规定。

根据以上程序确定在建工程评估方法，对在建工程进行评估测算。

(3) 负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

2、收益法具体应用简介

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。现将本次评估采用收益法的具体基本技术思路说明如下。

本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。

(1) 企业自由现金流量

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=经营性资产价值+非经营性资产（负债）的价值+溢余资产价值

企业自由现金流量=息前税后利润+折旧及摊销+利息费用（扣除税务影响）-资本性支出-营运资金增加额

本次评估采用分段法对企业的收益进行预测，即将企业未来收益分为明确的预测期

期间的收益和明确的预测期之后的收益。

(2) 折现率

本次采用企业的加权平均资本成本（WACC）作为自由现金流量的折现率：

$$WACC = \left(\frac{E}{V}\right) \times Re + \left(\frac{D}{V}\right) \times (1 - T) \times Rd$$

Re 股东权益资本成本的确定 $Re = Rf + \beta e (Rm - Rf) + \alpha$

其中：Re——股东权益资本成本；

Rf——无风险报酬率；

e——企业的风险系数；

Rm——市场期望收益率；

α ——企业特定风险调整系

九、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一) 接受项目委托，确定评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，拟定评估计划等过程。

1. 明确评估业务基本事项

由本资产评估机构业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和委托人以外的资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

2. 接受项目委托并签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本资产评估机构对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由本资产评估机构决定是否承接该评估业务。根据资产评估机构受理资产评估业务的应当与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容的有关规定。本资产评估机构经与委托人充分协商后正式签署了《资产评估委托合同》。

3. 编制评估计划

本资产评估机构承接该评估业务后，在听取相关当事方对委估资产历史和现状的介绍，并根据初步了解情况的基础上，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划，并合理确定资产评估计划的繁简程度。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案的。

(二) 指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料等过程。

首先，资产评估专业人员要求被评估单位如实申报委估的全部资产，同时，指导被评估单位清查资产，提供相关产权资料、背景资料。然后，根据资产评估的有关原则和规定，资产评估专业人员对评估范围内的全部资产进行了核实和验证等适当的现场调查，包括：

1. 要求委托人和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2. 要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签名、盖章及法律允许的其他方式进行确认；

3. 资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(三) 选择评估方法、收集市场信息和估算等过程。

1. 收集整理评估资料

根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

(1) 直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

(2) 查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等；

(3) 资产评估专业人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

(4) 资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

2. 资产评估专业人员依据本次评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，采用市场法、收益法、基准地价系数修正法进行评估。

3. 评定估算

资产评估专业人员依据此次评估目的，选择评估方法，进行相关数据测算，初步评定估算出委托评估对象的市场价值。并召开评估项目小组成员会议，对资产的初步评估结果进行汇总分析对比工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

（四）评估结果汇总、评估结论分析、撰写报告和内部审核等过程。

在完成上述评估工作的基础上，编制初步资产评估报告。本资产评估机构内部对初步资产评估报告和工作底稿进行初审后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告初稿有关内容进行了必要沟通和交换意见。在全面考虑有关意见后，对资产评估报告进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本资产评估机构内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行了认真审核后，由本资产评估机构出具正式资产评估报告向委托人提交。

十、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1. 交易假设

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

2. 公开市场假设

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

3. 企业持续经营假设

假设被评估单位持续经营，合法拥有、使用、处置资产并享有其收益的权利不受侵犯；除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

（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、假设被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务；

3、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；

4、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；

5、评估范围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；

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、本次评估，假设在未来的预测期内，评估对象的主营业务、产品的结构，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等状态持续而不发生较大变化；

8、在未来的预测期内，评估对象的各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势持续，并随经营规模的变化而同步变动；

9、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十一、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法和收益法，对海南王府井海垦免税品经营有限责任公司纳入评估范围的资产实施了清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出评估结论：

（一）资产基础法评估结果

在评估基准日 2022 年 12 月 31 日持续经营前提下：海南王府井海垦免税品经营有

限责任公司评估前账面总资产为 79,131,567.16 元，负债总额为 3,719,019.23 元；净资产为 75,412,547.93 元。

评估后海南王府井海垦免税品经营有限责任公司总资产为 7,938.98 万元，总负债为 371.90 万元，净资产为 7,567.08 万元，增值额 25.83 万元，增值率 0.34%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 12 月 31 日

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	3,447.63	3,447.63	-	0.00%
非流动资产	2	4,465.53	4,491.35	25.83	0.58%
其中：长期股权投资	3	-	-	-	
固定资产	4	12.44	38.26	25.83	207.64%
在建工程	5	4,453.09	4,453.09	-	0.00%
资产总计	6	7,913.16	7,938.98	25.83	0.33%
流动负债	7	371.90	371.90	-	0.00%
非流动负债	8	-	-	-	
负债总计	9	371.90	371.90	-	0.00%
净资产	10	7,541.26	7,567.08	25.83	0.34%

(二) 收益法评估结论

经采用收益法评估，于评估基准日 2022 年 12 月 31 日，海南王府井海垦免税品经营有限责任公司股东权益价值账面值 7,541.26 万元，评估值为 11,0039.83 万元，评估增值 3,498.57 万元，增值率 46%。

(三) 评估结果分析及最终评估结论

1. 评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的被评估单位股东全部权益价值高于资产基础法测算得出的股东全部权益价值。两种评估方法差异的原因主要是：

(1) 资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；企业核心资产为长期股权投资及机器设备，资产基础法评估结果与该等实物资产的重置价值，以及截至基准日账面结存的其他资产与负债价值具有较大关联。

(2) 收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力(获利能力)的大小。被评估单位主营销售，考虑企业当前业务构成及其特点，企业主要经营依靠销售收入，且被评估单位有品牌效益和销售渠道优势、行业优势地位等企业隐性获利能

力，评估人员在综合考虑后，认为本次评估采用收益法的评估结果作为最终评估结论更合适。因此，本次评估结论采用收益法的结论作为最终结论。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

2. 评估结果的选取

本次评估，收益法评估结果高于资产基础法结果。收益法是指将被评估单位的预期未来收益依一定折现率资本化或折成现值以确定其价值的评估方法。资产基础法是对企业账面资产和负债的现行公允价值进行评估，是以企业要素资产的再建为出发点，客观地反映了股东投入资本的市场价值。相对而言，选用收益法评估结果更为稳健、更能准确揭示评估时点企业的净资产价值。通过以上分析，我们选用收益法评估结果作为本次公司股东全部权益价值参考。

3、评估结论的确定

在评估基准日 2022 年 12 月 31 日持续经营前提下，在评估基准日 2022 年 12 月 31 日持续经营前提下，海南王府井海垦免税品经营有限责任公司股东全部权益价值评估价值为人民币壹亿壹仟零叁拾玖万捌仟叁佰圆整 (RMB11,039.83 万元)。其中，海南天然橡胶产业集团股份有限公司持有的 40% 股权评估价值为肆仟肆佰壹拾伍万玖仟叁佰元整 (RMB4,415.93 万元)。

本评估结论有效期为壹年，从评估基准日 2022 年 12 月 31 日起计算至 2023 年 12 月 30 日有效。超过评估报告结论有效期后，本报告作废。但即使在评估报告的有效期内，如果资产状况、市场状况与基准日相关状况相比发生重大变化，委托人也应当委托评估机构重新进行资产评估。

十二、特别事项说明

(一) 重要的利用专家工作及报告情况

1、利用专业报告

本项目利用了信永中和会计师事务所编号为 XYZH/2023BJAA1B0083 号无保留意见审计报告中经审计后资产账面价值数据。

2、引用单项资产评估报告

无。

3、聘请专家个人协助工作

无。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

评估过程中未发现权属资料不全或者存在瑕疵的情形

(三) 评估程序受限的有关情况、资产评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

被评估单位 2021 年成立，本次评估基准日为 2022 年 12 月 31 日，采用收益法缺乏相关的历史财务数据，本次评估收益法预测数据来源企业提供的效益测算数据和收益预测资料。评估过程中未发现评估程序受限的情形。

(四) 评估资料不完整的情形

评估过程中未发现评估资料不完整的情形

(五) 评估基准日存在的法律、经济未决事项

截止评估基准日，未发现存在法律、经济未决事项

(六) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

未发现担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

(七) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

未发现评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形（包括但不限于）：

未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(九) 其他需要说明事项

1. 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

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

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

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

5. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

评估报告的使用者应注意以上的特别事项可能对评估结论的影响。

十三、评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告的使用人为委托人、资产评估委托合同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。

2、本资产评估报告只能用于报告载明的评估目的和用途，不得用于本评估目的之外的其他经济行为。

3、本资产评估报告评估结论的有效期为评估报告出具日起一年，即有效期从 2022 年 12 月 31 日起至 2023 年 12 月 30 日止。

4、本资产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，需经得本资产评估机构的书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

5、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，本资产评估机构及签名资产评估师不承担责任。

6、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。

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

8、受海南天然橡胶产业集团股份有限公司的委托，本次评估是为海南王府井海垦免税品经营有限责任公司股东全部权益价值提供参考依据，评估范围以委托人提供的资料上所列示的资产为准。

9、受海南天然橡胶产业集团股份有限公司的委托，本资产评估报告不作为评估对象权属方面的确认依据，有关权属界定以有关部门认定为准。

10、本资产评估报告需经本资产评估机构盖章及两名资产评估师签名，并依据国有资产管理的有关规定，在有权核准或备案管理单位完成资产评估报告核准或备案后，方可产生法律规定的效力、正式使用。

本报告含有若干附件，附件与正文具有同等法律效力。

十四、资产评估报告日

本评估报告结论形成日期为 2023 年 11 月 30 日。

十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

海南兴平资产评估事务所（普通合伙）



二〇二三年十一月三十日

资产评估师：



资产评估师：

