股票代码:000564 股票简称:供销大集 公告编号:2018-136

供销大集集团股份有限公司
关于与海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司资产交易的补充公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

供销大集集团股份有限公司（以下简称“公司”或“供销大集”）于2018年12月8日披露了《关于与海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司资产交易的公告》（公告编号:2018-128）,公司于2018年12月13日收到深圳证券交易所就本次交易的关注函,并于2018年12月22日披露了《关于回复深圳证券交易所关注函的公告》。现根据回复对《关于与海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司资产交易的公告》补充披露如下:

特别提示:

1.本次交易以标的评估值为定价依据,拟收购资产海南海岛商业100%股权估值相较于对应的净资产增值较高具有一定的合理性。在国民旅游的需求带动,以及免税政策持续放宽预期下,预计中国免税行业未来仍将保持较快的增长。目前国家启动海南自由贸易港建设工作部署,颁布了《关于调整海南离岛旅客免税购物政策工作方案》等重要文件,与本次拟收购标的海南海岛商业的主营业务契合,未来的业务增长预测较好。但未来仍可能出现因未来实际情况与评估假设不一致,特别是宏观经济波动、行业监管变化,未来盈利未达到资产评估时的预测,导致出现标的资产的评估值与实际情况不符的情形。本次交易存在一定盈利能力波动风险、盈利预测的风险,进而影响标的资产估值的风险。

2. 本次交易尚需公司股东大会以及交易对方母公司海航基础设施投资集团股份有限公司（股票代码:600515,股票简称:海航基础）股东大会审议通过,本次交易能否获得股东大会的通过尚存在不确定性。

3.交易完成后,公司将进入免税商业领域,国内免税商业市场尚未成熟,境外免税商业仍占据市场主导地位,公司所属境内市场存在潜在风险;国内免税市场中,行业龙头主导企业中免集团占据了绝大多数市场份额,其在国内免税商业市场的部署、创新发展、资源整合将对公司开展免税商业业务产生市场竞争等影响。

4.免税商业作为商业零售业的一个分支,主要经营奢侈品等进口产品,需要维持较高的商业服务标准,同时需要专业的免税商业经营人才团队,对公司的经营能力提出更高的要求;另一方面,由于免税商业的市场与整个宏观经济与消费环境紧密相关,能否及时高效捕捉市场需求、调整商品结构具有一定的不确定性,存在对公司对证券的运营和发展造成影响的可能性,有一定的运营风险。

5.人民币汇率与境内免税业毛利率呈正相关关系。人民币持续贬值将对免税行业毛利率产生不利的影响。但是,长期来看,在国家引导海外消费回流的方针下,免税业将极大收益。综合考虑微观和宏观因素,汇率变化对免税业存在一定的影响,但影响可能较小。

6.2011年3月海南岛成为全球第四个实施“离岛免税”的岛屿,是我国对外开放的重大尝试和重要创新,离岛免税政策实施近7年来历经8次调整,更好地满足旅客免税购物需求。海南及国家进一步调整免税政策,比如开放海南岛内乃至国内更大范围的免税区域,可能对公司的免税业务产生相应影响,存在一定的政策风险。

就上述风险特别提示投资者注意。

一、概述

供销大集集团股份有限公司（以下简称“公司”或“供销大集”）下属全资子公司海南供销大集控股有限公司（以下简称“大集控股”）拟与海航基础设施投资集团股份有限公司（股票代码:600515,股票简称:海航基础）下属控股子公司海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司（以下简称“国际旅游岛”）签订股权交易协议书。

大集控股出售标的为:全资子公司海南供销大集供销链控股有限公司（以下简称“大集供销链”）持有的天津宁河海航置业投资开发有限公司（简称“出售标的”、“天津宁河置业”或“宁河置业”）92.99%股权,作价197,846.20万元;全资子公司湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司（以下简称“湘中物流园”）持有的湖南新合作湘中物流有限公司（简称“出售标的”、“湖南湘中物流”）100%股权,作价57,189.68万元。

大集控股购买的标的为:海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司持有的海南海岛商业管理有限公司（以下简称“海南海岛商业”）100%股权,作价189,000.00万元。对于交易标的对价差额部分66,035.88万元,国际旅游岛以现金结算。

大集控股为本公司下属全资子公司,其与国际旅游岛同属海航集团控制下的企业,本次交易构成了关联交易。

此事项经公司独立董事事前认可后提交公司董事会审议。公司第九届董事会第十八次会议审议了《关于与海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司资产交易的议案》,关联董事杜小平、李仲晖、韩玮回避表决,会议以4票同意,0票反对,0票弃权,审议通过了此议案,同意海南供销大集控股有限公司与海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司签订股权交易协议书,提请股东大会授权公司管理层办理与此交易相关的具体事宜（包括但不限于与此交易相关的协议签订、交割、过户、工商登记、关联往来清理、关联担保主体变更等相关事宜）。

供销大集最近一个会计年度经审计数据为:2017年末总资产为5,581,662.65万元,归属于公司普通股股东的期末净资产为3,037,949.93万元,2017年度营业收入为2,778,952.67万元。本次交易出售标的总资产合计、营业收入合计占公司相应数据的比例分别达到公司的总资产、营业收入、净资产相关数（详见下表）与《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组进行对照,本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的上市公司重组,不需要经过有关部门批准。根据《深圳证券交易所股票上市规则》第十章有关规定及公司股东大会授权办法,此事项需提交公司股东大会审议,与该关联交易有利害关系的关联人将放弃在股东大会上对该议案的表决权。

本次交易还须经交易对方母公司海航基础董事会和股东大会审议通过。

大集控股出售标的（万元）

标的	总资产		净资产		营业收入	
	2017年12月31日	2018年9月30日	2017年12月31日	2018年9月30日	2017年度	2018年1-9月
天津宁河置业	245,097.42	228,396.92	125,832.69	124,903.74	84,977.32	24,008.59
湖南湘中物流	113,656.56	122,216.16	11,398.68	40,226.96	789.42	906.10
合计	358,753.98	350,613.08	137,231.27	165,130.70	85,766.74	24,914.69

大集控股购买标的（万元）

标的	总资产		净资产		营业收入	
	2017年12月31日	2018年9月30日	2017年12月31日	2018年9月30日	2017年度	2018年1-9月
海南海岛商业	83,418.44	85,963.69	41,346.28	45,116.48	9,094.07	5,644.15
合计	83,418.44	85,963.69	41,346.28	45,116.48	9,094.07	5,644.15

二、交易各方基本情况

本次交易涉及的交易方为大集控股和国际旅游岛,均不是失信责任主体,其基本情况如下:

（一）交易方一

公司名称:海南供销大集控股有限公司;

企业性质及股东情况:有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立时间:2015年4月30日

注册资本:2,691,185.72万元

法定代表人:何家福

注册地址:海南省海口市美兰区国兴大道7号新海航大厦17层

经营范围:粮油食品、定型包装食品及饮料、副食品、茶叶、酒、建筑材料、化工原料及制品、木材、胶合板、家具、橡胶制品、皮革制品、五金交电、家用电器、机械电子设备、农机农具、日用百货、文化、体育用品、轻纺制品、服装鞋帽、畜产品、棉纱、絮棉、麻类、棉短绒及副产品、金属材料、矿产品、燃料油的销售;物流服务;普通运输;土特产品、再生资源、野生植物、生食用菌的研发;农业生产技术及工程咨询;投资管理;项目投资、房地产项目投资、销售及信息咨询服务。

股东情况:供销大集持有其100%股权

主要财务数据:截至2017年12月31日,其总资产5,033,063.94万元,总负债2,077,523.35万元;2017年度,总收入2,334,065.08万元,净利润201,868.98万元。

（二）交易方二

公司名称:海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司

企业性质及股东情况:其他股份有限公司

成立时间:2010年10月12日

注册资本:870,802.76万元

法定代表人:陈德辉

注册地址:海口市美兰区国兴大道7号新海航大厦15层

经营范围:商业、酒店及高尔夫球场的投资与管理;能源、交通、新技术、新材料的投资开发及股权运作;旅游项目开发;农业项目开发;投资咨询服务。

股东情况:海航基础之全资子公司海航基础产业集团有限公司持有其77.14%股权。

主要财务数据:截至2017年12月31日,总资产4,283,481.86万元,总负债2,427,945.86万元;2017年度,总收入684,269.34万元,净利润214,147.67万元。

三、交易标的基本情况

㈠出售标的天津宁河

1.当前基本情况

公司名称:天津宁河海航置业投资开发有限公司

企业性质:有限责任公司

成立时间:2010年5月18日

注册资本:142,600万元

法定代表人:王浩

注册地址:天津市宁河现代产业区海航东路;

经营范围:以自有资金对房地产业进行投资;室内外装饰工程;建筑及环境设计技术咨询服务;自有房屋租赁;房地产开发;商品房销售（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）。

股东情况:本公司全资子公司海南供销大集控股有限公司之全资子公司海南供销大集供销链控股有限公司持有其92.99%的股权（评估基准日后增资22,600.00万元,评估基准日时持股比例为91.67%）,天津市大通建设发展集团有限公司持有其6.66%、海航资产管理集团有限公司持有其0.35%的股权。

天津宁河置业的主要财务数据

单位:元

项目	2018年9月30日	2017年12月31日
资产总额	2,283,969,181.23	2,450,974,203.52
负债总额	1,034,931,743.42	1,192,648,347.93
应收款总额（应收票据、应收帐款、预付帐款、其他应收款合计）	316,627,380.38	272,663,706.88
净资产	1,249,037,437.81	1,258,325,855.59
项目	2018年1-9月	2017年度
营业收入	240,085,922.14	849,773,158.85
净利润	-9,288,417.78	388,290,013.71
经营活动产生的现金流量净额	-74,134,650.43	420,829,995.86

具有证券期货业务资格的信水中和会计师事务所（特殊普通合伙）为天津宁河置业出具的审计报告详见中国证监会指定信息披露网站巨潮资讯（http://www.cninfo.com.cn）。

2.天津宁河置业历史沿革

天津宁河海航置业投资开发有限公司成立于2010年5月,注册资本为5000万元,由天津市大通建设发展集团有限公司和海航置业控股(集团)有限公司(现更名为“海航资产管理集团有限公司”)出资,股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例(%)
1	天津市大通建设发展集团有限公司	4,500.00	90.00
2	海航资产管理集团有限公司	500.00	10.00
合计		5,000.00	100.00

2011年2月,按1元每股增资,天津市大通建设发展集团有限公司增资5000万元,增资后注册资本为10,000万元,股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例(%)
1	天津市大通建设发展集团有限公司	9,500.00	95.00
2	海航资产管理集团有限公司	500.00	5.00
合计		10,000.00	100.00

2015年4月,按1元每股增资,海南海岛绿色农业开发有限公司(现更名为“海南供销大集供销链控股有限公司”)向其增资110000万元,增资后注册资本为120,000万元,股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例(%)
1	天津市大通建设发展集团有限公司	9,500.00	7.92
2	海航资产管理集团有限公司	500.00	0.42
3	海南供销大集供销链控股有限公司	110,000	91.67
合计		120,000.00	100.00

2018年10月,按1元每股增资,海南供销大集供销链控股有公司向期增资22,600万元,增资后注册资本为142,600万元,股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例(%)
1	天津市大通建设发展集团有限公司	9,500.00	6.66
2	海航资产管理集团有限公司	500.00	0.35
3	海南供销大集供销链控股有限公司	132,600	92.99
合计		142,600.00	100.00

3.天津宁河置业核心资产

天津宁河置业主要资产为存货、投资性房地产等。

A.存货

评估基准日存货为开发产品和开发成本。开发产品为海航城一期和海航城二期;土地使用权面积269,489.90m2,可销售总建筑面积351,389.10m2。海航城一期为洋房、联排、高层、叠拼和地下车库,已取得的建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证。海航城二期为洋房、高层和地下车库。已取得的建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证。海航城一二期目前均已经完工,处于正常的产品销售运营阶段。

开发成本海航城五期和海航城六期,开发项目为住宅。海航城五期和海航城六期总用地面积合计121,323.99m2,规划建筑面积合计331,471.63m2。海航城五、六期目前处在在建阶段。

开发成本七里海YOHO湾6号地、7号地、8号地,开发项目包括商业、办公和酒店等。总用地面积合计186,174.70m2,规划建筑面积合计353,855.00m2,七里海YOHO项目目前处在在建阶段。

B.投资性房地产

投资性房地产为位于宁河县造甲城镇赵温村、田辛村的63号、64号、67号、68号、69号房屋,建筑面积合8,700.19m2。

C.天津宁河置业子公司情况

天津宁河置业下属仅一家子公司,为天津宁河通航建设开发有限公司。2010年10月,天津宁河置业设立天津宁河通航建设开发有限公司（以下简称“天津宁河通航”）,注册资本3,000.00万元,股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	天津宁河海航置业投资开发有限公司	3,000.00	100.00%
合计		3,000.00	100.00%

2015年4月,按1元每股增资,天津宁河置业向其增加资19,000.00万元,增资后注册资本为22,000万元,股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	天津宁河海航置业投资开发有限公司	22,000.00	100.00%
合计		22,000.00	100.00%

4.天津宁河置业及核心资产历史交易与本次交易价格差异较大说明

天津宁河置业历资均为同一控制下关联公司以每股1元价格增资,无实际交易情况。

本次评估时,主要资产是以周边市场价格及管理层未来销售计划为基础,按相关评估原则及方法确定交易标的的市场价值。主要资产的价格情况如下:

开发产品一期面积及价格

产品类别	可售面积（平方米）	预计销售均价（元/平方米）
洋房	8,622.06	7218
联排	1,048.78	6266
高层	3,085.55	11011
叠拼	8,900.35	9542
车位	932（个）	169,100元/个

开发产品二期面积及价格

产品类别	可售面积（平方米）	预计销售均价（元/平方米）
洋房	2,494.92	7218
高层	296.04	11011
车位	377（个）	169,100元/个

开发成本已出售,本次以合同价格为基础计算评估价值。

子公司通航建设主要资产的价格情况如下:

产品类别	可售面积（平方米）	预计销售均价（元/平方米）
商业	65,295.00	12360
办公	129,868.00	10740
酒店	31,000.00	16868
车位	1276（个）	169,100元/个

因此,本次评估价值具有合理性。历史内部增资价格与本次基于基准日资产的市场价格进行评估作价形成的交易价格存在差异具有合理性。

5.天津宁河置业主要业务模式和盈利模式

标的公司从事房地产开发业务,主要以商品房销售回款支撑项目开发建设。

6.天津宁河置业客户集中度

天津宁河置业客户主要集中于天津、北京、河北周边单位和个人零散有购房需求的客户,不存在客户集中度。

7.天津宁河置业关联交易情况

天津宁河置业关联交易主要为接受关联方劳务,明细如下:

序号	关联方	关联交易内容	2018年1-9月(元)
1	天津市大通物业管理有限公司	接受劳务	5,535,043.34
2	天津海航建筑设计有限公司	接受劳务	3,011,610.07
3	天津市大通装饰工程有限公司	接受劳务	2,742,299.75
4	海南海建工程管理总承包有限公司	接受劳务	546,500.00
5	天津市艺豪广告文化发展有限公司	接受劳务	101,133.98
6	海南海航商务服务有限公司	接受劳务	45,660.00
7	海南易建科技股份有限公司	接受劳务	36,351.00
8	安途商务旅行服务有限责任公司	接受劳务	360.00
9	海南易建科技股份有限公司	购买设备	57,840.00
	合计		12,076,798.14

8.新增同业竞争和关联交易及解决同业竞争和减少关联交易相关措施

A:关于同业竞争

本次交易完成后,不会因本次交易产生新增同业竞争。

B:关于关联交易

本次交易完成后,不会因本次交易产生新增关联交易。

9.为出售标的提供担保情况

供销大集及其控股子公司未向天津宁河置业提供担保,交易完成后不会形成新增公司关向联方提供担保的情况,不需补充履行相关审议程序。

10.出售标的为公司提供担保情况

天津宁河置业向供销大集及其控股子公司提供担保的情况

担保方	被担保方	担保金额（万元）	审计报告基准日担保余额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
天津宁河海航置业投资开发有限公司	天津国际商场有限公司	16,000.00	16,000.00	2017-08-02	2020-08-01	否

本次交易股权交割后,天津宁河置业将成为关联方海航基础下属子公司,天津宁河置业向天津国际商场有限公司提供的担保将由非关联担保变为关联担保,相关方将协调办理变更担保主体,将担保主体变更为供销大集或供销大集的控股子公司,具体将视担保放款银行的审核沟通情况确定,因变更担保主体时间不确定,如在此交易实施完成后3个月内仍未办理完成且超出海航基础年度关联担保授权范围,海航基础将上述担保事项提交其董事会、股东大会审议,完善因此交易实施而导致海航基础发生关联担保的审议。

11.出售标的与公司经营性往来情况

供销大集及其控股子公司与天津宁河置业不存在经营性往来,交易完成后不会形成新增关联交易,不需补充履行相关审议程序。

12.关联方非经营性占用情况

截至审计报告基准日,天津宁河置业应收供销大集全资子公司海南供销大集控股有限公司、长春美丽万民生购物中心有限公司,控股子公司易生大集控股发展有限公司合计251,792,520.94元,应付供销大集全资子公司海南供销大集供销链控股有限公司、控股子公司易生大集投资发展有限公司合计22,703,936.23元。此类往来在股权交割前为母子公司之间往来款,不构成关联方非经营性资金占用,但股权交割后将形成海航基础控股子公司与供销大集控股子公司的关联方非经营性往来,导致关联方非经营性资金占用发生。为了避免此情形发生,将于本次交易股权交割过户前将此类往来款全部结清,余额为零后进行股权交割。

13.出售标的其他相关情况

供销大集及其控股子公司不存在为天津宁河置业提供财务资助、委托天津宁河置业理财及其他占用公司资金的情况,交易完成后不会形成新增关联交易,不需补充履行相关审议程序。

㈡出售标的湖南湘中物流

1.当前基本情况

公司名称:湖南新合作湘中物流有限公司

企业性质:有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立时间:2013年1月14日

注册资本:10,000万元

法定代表人:李录良

注册地址:湖南省娄底市经济开发区华星路秋蒲街多联运中心A3栋3楼

经营范围:普通货运、大型物件运输（许可证有限期至2018年8月18日）;运输货物打包服务、代理包装、搬运装卸（以上项目不含道路货物运输站（场）经营）;从事物和技术进出口业务（国家法律法规规定应经审批方可经营或禁止进出口的货物和技术除外）;货运站（场）经营,普通货物仓储、冷链仓储,仓单监管,货物配载,货运代理;农产品的物流、销售、配送;铁路货物运输代理（限国内）;为货主代办运货手续、代储、代购、代展、代销物资;房地产开发经营;停车场经营,自有物业租赁、管理;信息服务业务（仅限互联网信息服务业务）;第二类增值电信业务中的呼叫中心业务和信息服务业务（不含固定网电话信息服务和互联网信息服务）;物流信息咨询;信息技术咨询服务;数据处理和存储服务;计算机技术开发、服务;广告设计、制作、代理、发布;建材、家具、钢材、五金机电、家电、汽车汽配、日用百货、服装鞋帽、文体用品、农副产品、农资、矿产品、有色金属销售。（以上项目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）。

股东情况:本公司全资子公司海南供销大集控股有限公司之全资子公司湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司持有其100%的股权。

湖南湘中物流的主要财务数据

单位:元

项目	2018年9月30日	2017年12月31日
资产总额	1,222,161,640.63	1,136,565,613.35
负债总额	819,892,008.75	1,022,578,770.41
应收款总额（应收票据、应收帐款、预付帐款、其他应收款合计）	111,241,642.68	422,620,679.20
净资产	402,269,631.88	113,986,842.94
项目	2018年1-9月	2017年度
营业收入	9,061,021.90	7,894,177.84
净利润	288,282,788.94	26,484,353.62
经营活动产生的现金流量净额	45,192,702.15	-48,892,787.83

具有证券期货业务资格的信水中和会计师事务所（特殊普通合伙）为湖南湘中物流出具的审计报告详见中国证监会指定信息披露网站巨潮资讯（http://www.cninfo.com.cn）。

2.湖南湘中物流历史沿革

湖南新合作湘中物流有限公司成立于2013年1月14日,注册资本为10,000万元,湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司出资1000万元,娄底市经建贸易有限公司出资9000万元,股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司	1,000.00	10.00
2	娄底市经建贸易有限公司	9,000.00	90.00
合计		10,000.00	100.00

2015年5月,经双方协商,按出资金额原值,湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司将其持有的湖南新合作湘中物流有限公司10%股权以1,000万元转让给娄底市经建贸易有限公司,股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	持股比例(%)
1	娄底市经建贸易有限公司	10,000.00	100.00
合计		10,000.00	100.00

2015年5月,经双方协商,娄底市经建贸易有限公司将持有的湖南新合作湘中物流有限公司100%股权以10,960万元转让给湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司,股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	持股比例(%)
1	湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司	10,000.00	100.00
合计		10,000.00	100.00

3.湖南湘中物流核心资产

出售标的湖南湘中物流的核心资产主要为存货、固定资产、无形资产

A.存货为房屋,C1、C2地块分别对应的土地及待开发土地,房屋为于2016年6月开始自建,主要建成于2017年6月,C1、C2地块分别对应的土地及待开发土地为通过出让的方式于2014年9月和2015年5月取得,截至2018年9月30日存货的账面成本为104,219.11万元。

B.固定资产主要为房屋建筑物和其他设备类资产,截至2018年9月30日房屋建筑物账面值原值为4,468,223万元,账面净值为4,305,88万元,主要建成于2017年6月;设备类资产包括:车辆和电子设备,均购置于2013年-2018年,主要安装在放于该公司办公场所及其物流园区。

C.无形资产主要为土地使用权,截至2018年9月30日账面原值为2,563.16万元,账面净值为2,338.61万元,于2014年12月通过土地出让方式取得。

4.湖南湘中物流及核心资产历史交易与本次交易价格差异较大说明

2015年5月,湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司将其持有的湖南新合作湘中物流有限公司10%股权,经双方协商按出资金额原值以1,000万元转让给娄底市经建贸易有限公司。

2015年5月,娄底市经建贸易有限公司将持有的湖南新合作湘中物流有限公司100%股权,经双方协商以10,960万元转让给湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司。

上述交易价格为以协商方式确定,交易时项目尚处于拿地阶段,未进行详细规划、投入、周边配套还不完善。

本次评估时,主要资产是以周边市场价格及管理层未来销售计划为基础,按相关评估原则及方法确定交易标的的市场价值。主要资产的价格情况如下:

a.商铺

经调查,周边类似商铺市场价格27000-30000元/平方米左右,具体案例数据如下表:

项目	案例一	案例二	案例三
项目名称	百弘学府城商铺	南苑上和商铺	凤阳街附近商铺
销售单价	30,000.00	29,459.46	27,143.00
装修情况	毛坯	粗装	毛坯
所在楼层	1层	1层	1层
交易日期	2018/6/10	2018/11/2	2018/3/2

本次评估一层临街商铺经考虑待估资产与可比案例差异修正调整后采用25753元/平方米作为待估资产的市场价格、二层商铺采用11600元/平方米;

b.办公楼及公寓

经调查,周边办公楼及公寓7000-8000元/平方米左右,具体案例数据如下:

项目	案例一	案例二	案例三
项目名称	万豪国际大厦	龙泰上品	万豪国际大厦
销售单价	7,182.98	7304.35	8,118.64
装修情况	一般精装	一般精装	一般精装
所在楼层	低层	第8层	中层
交易日期	2018/10/28	2018/10/24	2018/11/10

本次评估经考虑待估资产与可比案例差异修正调整后采用采用6400元/平方米作为等估资产市场价格。

c.仓库

本仓库采用成本法加合理利润的方式确定的单价为2700元/平方米。

同时,该项目为地方政府重点支持项目,在基准日公司负债上核算的2.14亿政府补贴不需要偿还评估为零综合形成评估增值,存货资产评估值与初始入账价值相比,增值率38%,年增长率不到10%,符合项目实际及当地市场情况,因此评估价值具有合理性。

因此,历史交易价格与本次基于基准日资产的市场价格进行评估作价形成的交易价格存在差异具有合理性。

5.湖南湘中物流主要业务模式和盈利模式

湖南湘中物流位于湖南娄底经济技术开发区,主要业务为多式联运中心,主要打造集仓储、铁路口岸、海关、商检、行政及生活服务配套为一体的大型区域性智慧型产业园,通过建立集约化、专业化的基础配套设施,为多功能、全业态的经营者提供全面便利的基础配套服务,满足娄底经济快速发展的需求。

6.湖南湘中物流客户集中度

湖南湘中物流客户主要为有零担专线、仓储配送、铁路铁路专用线运输等业务场地需求的物流公司或个人,不存在客户集中度。

7.湖南湘中物流关联交易情况

湖南湘中物流目前未发生关联交易。

8.新增同业竞争和关联交易及解决同业竞争和减少关联交易相关措施

A:关于同业竞争

本次交易完成后,不会因本次交易产生新增同业竞争。

B:关于关联交易

本次交易完成后,不会因本次交易产生新增关联交易。

9.为出售标的提供担保情况

供销大集及其控股子公司湖南湘中物流提供担保的情况,交易完成后不会形成新增公司关向联方提供担保的情况,不需补充履行相关审议程序。

10.出售标的为公司提供担保情况

天津宁河置业向供销大集及其控股子公司提供担保的情况

担保方	被担保方	担保金额（万元）	审计报告基准日担保余额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
海南供销大集控股有限公司	湖南新合作湘中物流有限公司	31,700.00	31,700.00	2017-5-10	2024-6-2	否

本次交易股权交割后,湖南湘中物流将成为关联方海航基础下属子公司,海南供销大集控股有限公司向湖南湘中物流提供的担保将由非关联担保变为关联担保,相关方将协调办理变更担保主体,将担保主体变更为海航基础或海航基础的控股子公司,具体将视担保放款银行的审核沟通情况确定。因变更担保主体时间不确定,如在此交易实施完成后3个月内仍未办理完成,供销大集将上述担保事项提交其董事会、股东大会审议,完善因此交易实施而导致供销大集发生关联担保的审议。

11.出售标的与公司经营性往来情况

供销大集及其控股子公司与湖南湘中物流不存在经营性往来,交易完成后不会形成新增关联交易,不需补充履行相关审议程序。

12.出售标的与公司非经营性往来占用情况

截至审计报告基准日,湖南湘中物流应付供销大集控股子公司湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司、委底新合作商业物业管理有限公司合计72,533,432.28元。为了避免此情形发生,将于本次交易股权交割过户前将此类往来款全部结清,余额为零后进行股权交割。

13.出售标的其他相关情况

供销大集及其控股子公司不存在为湖南湘中物流提供财务资助、委托湖南湘中物流理财及其他占用公司资金的情况,交易完成后不会形成新增关联交易,不需补充履行相关审议程序。

（三）购买标的海南海岛商业

1.当前基本情况

公司名称:海南海岛商业管理有限公司

企业性质:有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立时间:2010年12月2日

注册资本:25000万元

法定代表人:尚多旭

注册地址:海口市蓝天路168号二楼202-5房

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。

股东情况:海航基础全资子公司海航基础产业集团有限公司之控股子公司海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司持有其100%的股权。

海南海岛商业的主要财务数据

单位:元

项目	2018年9月30日	2017年12月31日
资产总额	859,636,851.84	834,184,361.01
负债总额	408,472,094.97	426,721,585.12
应收款总额（应收票据、应收帐款、预付帐款、其他应收款合计）	649,237,882.50	702,239,458.22
净资产	451,164,756.87	413,462,775.89
项目	2018年1-9月	2017年度
营业收入	56,441,528.20	90,940,744.08
净利润	37,701,980.98	69,874,411.25
经营活动产生的现金流量净额	298,075,485.99	-276,009,087.23

具有证券期货业务资格的中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为海南海岛商业出具的审计报告详见中国证监会指定信息披露网站巨潮资讯（http://www.cninfo.com.cn）。

2.海南海岛商业历史沿革

海南海岛商业管理有限公司成立于2010年12月,海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司出资22,500.00万元,持股比例为90.00%;海南海航工程建设有限公司（原名:海南海岛建设发展控股有限公司）出资2,500.00万元,持股比例为10.00%,股权结构如下:

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	22,500.00	90.00
2	海南海航工程建设有限公司	2,500.00	10.00
合计		25,000.00	100.00

2015年7月,根据交易时净资产3.18亿元双方协商,海南海航工程建设有限公司将其持有海南海岛商业10%的股权作价3,500.00万元转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%,股权结构如下:

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

3.海南海岛商业核心资产历史沿革

海岛商业主要核心资产为长期股权投资,分别为对海免海口美兰机场免税店有限公司、海南海航中免免税品有限公司和天津珠免商业有限公司3家公司的投资。其中:

A.海免海口美兰机场免税店有限公司

海免海口美兰机场免税店有限公司成立于2011年11月,注册资本5000万,其中海南省免税品有限公司出资2,550.00万元,持股51%;海岛商业出资2,450.00万元,持股49%。截止目前股权无变化,股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	海南省免税品有限公司	2,550.00	51.00
2	海南海岛商业管理有限公司	2,450.00	49.00
合计		5,000.00	100.00

B.海南海航中免免税品有限公司

海南海航中免免税品有限公司成立于2004年10月,注册资本为150万元,其中中国免税品（集团）有限责任公司出资45万元,持股30%,海南航空股份有限公司出资105万元,持股70%,股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	中国免税品（集团）有限责任公司	45.00	30.00
2	海南航空股份有限公司	105.00	70.00
合计		150.00	100.00

2006年9月,按出资金额原值,海南航空股份有限公司将其持有海航中免的70%股权以105万元转让给海航集团有限公司,股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	中国免税品（集团）有限责任公司	45.00	30.00
2	海航集团有限公司	105.00	70.00
合计		150.00	100.00

2006年9月,按1元每股增资,海航集团有限公司对其增资645万元,中国免税品（集团）有限责任公司对其增资705万元,增资后海航中免注册资本1500万元,双方股东各占注册资本50%,股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	中国免税品（集团）有限责任公司	750.00	50.00
2	海航集团有限公司	750.00	50.00
合计		1500.00	100.00

2018年3月,以2017年12月31日海南海航中免免税品有限公司100%股权评估值2,984.37万元双方协商,海航集团有限公司将其持有的海航中免50%的股权作价1,492.18万元转让予海南海岛商业管理有限公司,股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	中国免税品（集团）有限责任公司	750.00	50.00
2	海南海岛商业管理有限公司	750.00	50.00
合计		1500.00	100.00

C.天津珠免商业有限公司

天津珠免商业有限公司成立于2017年12月,注册资本8000万元,海岛商业出资3,920.00万元,珠海市免税企业集团有