

本报告依据中国资产评估准则编制

天虹数科商业股份有限公司拟挂牌转让

天虹微喔便利店（深圳）有限公司 100%股权项目

资产评估报告

中联评报字[2021]第 2404 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二一年九月二十日

目 录

声 明	1
摘 要	3
资 产 评 估 报 告	5
一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	13
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型	16
五、评估基准日	16
六、评估依据	16
七、评估方法	19
八、评估程序实施过程和情况	28
九、评估假设	30
十、评估结论	32
十一、特别事项说明	35
十二、资产评估报告使用限制说明	39
十三、资产评估报告日	40
附 件 目 录	42



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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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资产评估报告的使用人。

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。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

五、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。

六、本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。

七、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。



天虹数科商业股份有限公司拟挂牌转让 天虹微喔便利店（深圳）有限公司 100%股权项目 资产评估报告

中联评报字[2021]第 2404 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司受天虹数科商业股份有限公司的委托，就天虹数科商业股份有限公司拟挂牌转让天虹微喔便利店（深圳）有限公司 100% 股权之经济行为，对所涉及的天虹微喔便利店（深圳）有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象是天虹微喔便利店（深圳）有限公司的股东全部权益，评估范围是天虹微喔便利店（深圳）有限公司申报的全部资产及负债，包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产和相关负债。

评估基准日为 2021 年 6 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用收益法和市场法两种方法对天虹微喔便利店（深圳）有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论。

基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划落实的



前提下，天虹微喔便利店（深圳）有限公司在评估基准日 2021 年 6 月 30 日的净资产（股东全部权益）账面价值 7.80 万元，评估价值为 30,059.80 万元，评估增值 30,052.00 万元。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2021 年 6 月 30 日至 2022 年 6 月 29 日使用有效。超过一年，需重新进行评估。

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合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。



天虹数科商业股份有限公司拟挂牌转让 天虹微喔便利店（深圳）有限公司 100%股权项目 资产评估报告

中联评报字[2021]第 2404 号

天虹数科商业股份有限公司：

中联资产评估集团有限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，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，就天虹数科商业股份有限公司拟挂牌转让天虹微喔便利店（深圳）有限公司 100%股权之经济行为，对所涉及的天虹微喔便利店（深圳）有限公司股东全部权益于 2021 年 6 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、产权持有人及其他资产评估报告使用人

本评估项目委托人暨产权持有人均为天虹数科商业股份有限公司，被评估单位为天虹微喔便利店（深圳）有限公司。委托人及被评估单位有关情况介绍如下：

（一）委托人暨产权持有人概况

公司名称：天虹数科商业股份有限公司（以下简称“天虹数科”）

公司地址：深圳市南山区中心路（深圳湾段）3019 号天虹大厦 9-14 楼、



17-20 楼

法定代表人：高书林

统一社会信用代码：91440300618842912J

注册资本：120,030.00 万元人民币

企业类型：股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

上市类型：深交所主板 A 股

股票简称及代码：天虹股份（002419.SZ）

成立日期：1984 年 05 月 02 日

经营期限：1984 年 05 月 02 日至无固定期限

经营范围：

一般经营项目是：日用百货、纺织品、服装、家用电器和电子产品、文化、体育用品及器材、建材及化工产品、机械设备、五金、家具、玩具、工艺美术品等商品的批发、零售及相关配套服务；金银珠宝首饰零售；以特许经营方式从事商业活动（国家专控的商品除外，涉及许可经营的需凭许可证经营）；自有物业出租；休闲健身活动策划。化妆品、消防器材零售；从事广告业务；市场营销策划；宠物服务。

许可经营项目是：在线数据处理与交易处理业务；食品、食盐、饮料、保健食品、农副产品的批发、零售及相关配套服务；酒类的批发和零售；国内版图书、报刊、音像制品的零售业务；停车场的机动车辆停放业务；汽车清洗服务；经营体育场馆；儿童娱乐场所（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；体育项目策划及经营；从事餐饮服务及管理；饮料及冷饮服务；医疗器械（二类）零售。



公司简介

天虹数科是中外合资的连锁零售企业，其控股股东是中国航空工业集团下属的中国航空技术深圳有限公司。主要从事商品的批发零售。

1984 年成立以来，经过三十多年的稳健发展，天虹数科已成为中国南方大零售商之一，并连续多年入围中国连锁百强企业。公司根据目标顾客需求的不同，以百货、购物中心、超市、便利店四大业态线上线下融合的数字化、体验式新零售，打造以“亲和、信赖、享受生活”为核心价值的品牌，旗下拥有“天虹”“君尚”“sp@ce”“微喔”四大品牌。截至目前，天虹数科在北京、广东、福建、江西、湖南、江苏、浙江、四川等 8 省 33 市开设了 31 家购物中心、67 家综合百货、118 家超市、204 家便利店。

公司在行业内率先转型，突破传统购物模式，践行数字化、体验式、供应链三大业务战略，大力发展线上线下一体化的智慧零售商业模式。公司数字化已实现全门店、全业态、全流程覆盖，形成“到店+到家”的融合零售，并推进技术服务输出；围绕家庭购物、顾客亲密和生活美学，天虹每个门店弹性定制百货、超市和体验配套的业态组合及主题设计，并不断迭代主题街区，欢乐体验项目创造生活方式体验；为了给顾客提供优质商品，天虹持续整合供应链，在全国建立众多生鲜基地，开拓了三十多个国家的直采渠道，引进全球好货。

（二）被评估单位概况

公司名称：天虹微喔便利店（深圳）有限公司（以下简称“天虹微喔”）

公司地址：深圳市南山区中心路(深圳湾段)3019 号天虹大厦 17 楼



法定代表人：高书林

统一社会信用代码：914403007525100385

注册资本：5,500.00 万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2003 年 07 月 14 日

经营期限：2003 年 07 月 14 日至无固定期限

经营范围：

一般经营项目是：投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）；一、二类医疗器械批发和零售；经济信息咨询（不含限制项目）；经营电子商务；销售日用品；接受合法委托代售电话卡；电影票预定；日用百货、纺织品、服装、农副产品、文化用品、鞋帽、体育用品、五金器材、通讯器材、照相器材、工艺美术品（象牙制品除外）、宠物食品、花卉、化妆品及卫生用品、钟表、眼镜、箱包、厨房用具、珠宝首饰、家用视听设备、文具、玩具的批发零售及相关配套服务；家政服务；物业租赁；家用电器及电子产品的批发零售；蔬菜、冰冻禽畜生肉、水果的零售；日用品、文体设备和用品出租；市场营销策划；从事广告业务；票务代理；物业管理；自动售货机零售。

许可经营项目是：预包装食品、乳制品的批发和零售；婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品零售；小包装碘盐、烟、酒、保健食品、散装食品的批发和零售；餐饮服务；热食类食品及饮品制售；冷食类食品、生食类食品、糕点类食品制售；三类医疗器械的批发和零售；食品销售；图书报刊、音像制品的销售；药品的销售；电子出版物零售；提供摄影扩印；衣物干洗服务；



旅行社业务；人力资源服务；经营室内儿童游乐项目；餐饮配送。

1、公司历史沿革

天虹微喔（公司原名“深圳市万店通商贸有限公司”）于2003年7月14日由深圳市富泽实业有限公司和黄松青共同出资成立，初始注册资本100万元。初始设立时的股东出资和股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资		实缴出资	
		金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
1	深圳市富泽实业有限公司	85.00	85.00	85.00	85.00
2	黄松青	15.00	15.00	15.00	15.00
	小计	100.00	100.00	100.00	100.00

2003年10月8日，公司股东会决议，同意注册资本增加至人民币1,000万元，新增注册资本人民币900万元分别由深圳市富泽实业有限公司认缴人民币765万元，黄松青认缴人民币135万元。本次增资后股东出资和股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资		实缴出资	
		金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
1	深圳市富泽实业有限公司	850.00	85.00	850.00	85.00
2	黄松青	150.00	15.00	150.00	15.00
	小计	1,000.00	100.00	1,000.00	100.00

2003年12月2日，根据股东会决议，同意股东深圳市富泽实业有限公司将其所持有的85%的股权转让给罗小灵、何志东和夏力侠，股东黄松青放弃优先购买权，保持原股权不变，公司注册资本仍为人民币1,000万元。本次股权转让后股东出资和股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资		实缴出资	
		金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
1	罗小灵	360.00	36.00	360.00	36.00
2	何志东	290.00	29.00	290.00	29.00
3	夏力侠	200.00	20.00	200.00	20.00
4	黄松青	150.00	15.00	150.00	15.00
	小计	1,000.00	100.00	1,000.00	100.00

2006年12月18日，公司董事会决议，同意股东黄松青将其持有的公司



15%股权转让给深圳市艾里逊实业有限公司。本次股权转让后股东出资和股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资		实缴出资	
		金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
1	罗小灵	360.00	36.00	360.00	36.00
2	何志东	290.00	29.00	290.00	29.00
3	夏力侠	200.00	20.00	200.00	20.00
4	深圳市艾里逊实业有限公司	150.00	15.00	150.00	15.00
	小计	1,000.00	100.00	1,000.00	100.00

2009年3月1日，公司股东会决议，同意公司将注册资本由人民币1,000万元增加至人民币5,500万元，新增注册资本人民币4,500万元全部由深圳市艾里逊实业有限公司认缴。本次增资后股东出资和股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资		实缴出资	
		金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
1	深圳市艾里逊实业有限公司	4,650.00	84.55	4,650.00	84.55
2	罗小灵	360.00	6.54	360.00	6.54
3	何志东	290.00	5.27	290.00	5.27
4	夏力侠	200.00	3.64	200.00	3.64
	小计	5,500.00	100.00	5,500.00	100.00

2014年8月25日，公司股东会决议，同意股东深圳市艾里逊实业有限公司、罗小灵、何志东将其持有股权全部转让给深圳市外贸通达实业有限公司。本次股权转让后股东出资和股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资		实缴出资	
		金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
1	深圳市外贸通达实业有限公司	5,300.00	96.36	5,300.00	96.36
2	夏力侠	200.00	3.64	200.00	3.64
	小计	5,500.00	100.00	5,500.00	100.00

2014年9月30日，公司股东会决议，同意公司将注册资本由人民币5,500万元增加至人民币5,700万元，新增注册资本人民币200万元全部由深圳市外贸通达实业有限公司认缴。本次增资后股东出资和股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资		实缴出资	
		金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
1	深圳市外贸通达实业有限公司	5,500.00	96.49	5,500.00	96.49



2	夏力侠	200.00	3.51	200.00	3.51
	小计	5,700.00	100.00	5,700.00	100.00

2014年11月21日，公司股东会决议，同意公司将注册资本由人民币5,700万元减少至人民币5,500万元。本次减资后股东出资和股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资		实缴出资	
		金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
1	深圳市外贸通达实业有限公司	5,500.00	100.00	5,500.00	100.00
	小计	5,500.00	100.00	5,500.00	100.00

2014年12月26日，公司股东深圳市外贸通达实业有限公司将持有的公司股份全部转让给天虹商场股份有限公司（后更名为“天虹数科商业股份有限公司”）。本次股权转让后股东出资和股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资		实缴出资	
		金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
1	天虹商场股份有限公司	5,500.00	100.00	5,500.00	100.00
	小计	5,500.00	100.00	5,500.00	100.00

2019年4月17日，公司名称由“深圳市万店通商贸有限公司”变更为“天虹微喔便利店（深圳）有限公司”。

截至本次评估基准日，天虹微喔股东出资及股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资		实缴出资	
		金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
1	天虹数科商业股份有限公司	5,500.00	100.00	5,500.00	100.00
	小计	5,500.00	100.00	5,500.00	100.00

2、公司简介

天虹微喔是成立于2003年便利店连锁经营公司，母公司为天虹数科。天虹微喔的品牌定位是打造社区居民生活最后1公里多接口服务平台，成为提供一日三餐便利消费的服务提供商。

依托于母公司天虹数科，公司通过并购、异地拓展、合资发展、新技术运用、门店激励机制创新等方面进行便利店业务的积极探索和实践：2017年



8月天虹微喔在深圳开出第一家无人便利店；2018年创新激励模式，推动直营店转为“内加盟”公司，激发员工潜能；近年来公司大力发展加盟店，形成一套基于市场需求及公司特点的多形式加盟投资方案。2021年初，天虹数科将集团内的便利店业务整合至天虹微喔，截止2021年6月30日，天虹微喔便利店门店总数197家，其中华南（深圳+东莞）146家，东南（厦门）51家，外加盟店数量占比63%，门店类型包括社区店、商务及商业店、学校医院店等。天虹微喔基于“便捷、品质、健康、温暖”的核心定位，采取“便利+生鲜”的模式，根据市场和顾客需求，逐渐形成了“便利店”、“社区店”、“生活超市”三种便利店店型。

公司打造以鲜食为主的差异化品类，运用单品管理思维，围绕年度规划及月度行销形成一套以鲜品、爆品、新品为主的营采协同运营管理体系和规范。在实际经营中强化门店基础管理及服务能力，外聘调研公司对所有门店（含加盟）实行QSC点检，主旨提升门店对战略商品、顾客接待服务、清洁卫生三项运营标准的执行。

3、资产及财务状况

截至2021年6月30日，天虹微喔账面资产总额12,113.23万元，负债总额12,105.43万元，净资产7.80万元；2021年1-6月营业收入13,267.78万元，净利润-614.33万元。

天虹微喔近2年1期资产负债及经营状况如下：

天虹微喔 2019-2021 年 6 月资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
总资产	4,225.83	6,499.12	12,113.23
负债	4,711.89	5,806.06	12,105.43
净资产	-486.06	693.06	7.80



项目	2019 年	2020 年	2021 年 1-6 月
营业收入	10,120.88	20,656.87	13,267.78
利润总额	662.91	1,577.53	-614.33
净利润	512.16	1,179.12	-614.33
项目	2019 年	2020 年	2021 年 1-6 月
经营活动产生的现金流量净额	1,956.04	2,660.69	1,907.24
投资活动产生的现金流量净额	-1,121.94	-623.51	-304.85
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	721.13
现金及现金等价物净增加额	834.09	2,037.17	881.26
审计机构	大华会计师事务所 (特殊普通合伙)	大华会计师事务所 (特殊普通合伙)	大华会计师事务所 (特殊普通合伙)

（三）委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人，除此不存在其他资产评估报告使用人。除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

（四）委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位天虹微喔是委托人天虹数科的全资子公司。

二、评估目的

根据中国航空技术国际控股有限公司《关于对天虹微喔便利店（深圳）有限公司资产评估立项的批复》，同意天虹数科因拟转让所持有的天虹微喔 100% 股权，而对天虹微喔进行资产评估。

本次评估目的是反映天虹微喔股东全部权益于评估基准日的市场价值，为天虹数科转让所持有的天虹微喔 100% 股权之经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象是天虹微喔的股东全部权益。评估范围为天虹微喔在评估基准



日的全部资产及相关负债。截至评估基准日 2021 年 6 月 30 日，天虹微喔账面资产总额 12,113.23 万元，负债总额 12,105.43 万元，净资产 7.80 万元；具体包括流动资产 6,870.18 万元；非流动资产 5,243.05 万元，其中：固定资产 1,062.64 万元，无形资产 7.19 万元，使用权资产 3,744.95 万元，长期待摊费用 377.07 万元，递延所得税资产 29.56 万元，其他非流动资产 21.64 万元；流动负债 9,531.11 万元；非流动负债 2,574.32 万元。

上述资产与负债账面值摘自大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大华审字[2021]0015822 号无保留意见的《审计报告》，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托人及被评估单位声明委托评估对象和评估范围与本次评估目的一致。

（一）委估主要资产情况

纳入评估范围的主要资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产。其中实物资产账面价值 2,478.14 万元，占评估范围内总资产的 20.46%。主要为存货、设备类资产等。这些资产具有以下特点：

- 1、实物资产主要分布在天虹微喔便利店和仓库内。
- 2、存货包括原材料、库存商品。其中：原材料主要为条码扫描枪、收银机打印并口卡、射灯等物料；库存商品主要为在公司仓库及便利店在售的食品、非食品日用品和生鲜熟食等。存货状态均为正常。
- 3、设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备。机器设备包括并联机组、



艾默生中温机组、低温机组、三门水柜、海尔开利 4 门后补式冷库等设备；车辆为办公用轿车；电子设备包括总部汇聚路由器、收银台、收银机、柜台、电脑、打印机、冷热一体展示柜、全自动咖啡机等经营用设备及家具。目前各类型设备保养、使用正常。

4、使用权资产核算的是天虹微喔总部、直营便利店、内加盟便利店等经营场所签订的长期租赁合同所形成的使用租赁资产的权利。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报评估范围内账面记录的无形资产均为外购软件，包括海鼎移动店务软件、尼尔森 spaceman 软件、瑞星店铺开发选址管理软件和天虹便利店系统个性化需求开发软件等。

截至评估基准日 2021 年 6 月 30 日，本次申报评估范围内天虹微喔有 2 项注册商标权未在资产账面核算，为公司表外资产。具体情况见表 3-1。

表 3-1 天虹微喔商标权情况

序号	商标权人	类别	名称	文号	注册日期	有效期至	商标状态
1	天虹微喔	35	万店通	27465290	2019/03/07	2029/03/06	有效
2	天虹微喔	35	 万店通	4840110	2009/05/21	2029/05/20	有效

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

经委托人和被评估单位确认，截至评估基准日 2021 年 6 月 30 日，申报范围内除未在资产账面记录的 2 项注册商标权外，企业申报评估范围内无其他表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额



本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系大华会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估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。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2021 年 6 月 30 日。

是由委托人根据本次评估特定评估目的，综合考虑有利于评估目的实现，有利于委托人和被评估单位提供相关资料，以及评估报告使用有效期等因素后确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

- 1、中国航空技术国际控股有限公司《关于对天虹微喔便利店（深圳）有限公司资产评估立项的批复》（国际规划〔2021〕180 号）；
- 2、天虹数科商业股份有限公司第五届董事会第三十一次会议决议；



3、天虹微喔便利店（深圳）有限公司股东决定（2021年9月15日）。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议）；

2、《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

3、《中华人民共和国企业国有资产法》（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、《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布）；

5、《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003年5月27日中华人民共和国国务院令378号公布，根据2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；

6、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院、国有资产监督管理委员会、财政部令32号，2016年）；

7、《国有资产评估管理办法》（国务院令91号，1991年）；

8、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第36号）；

9、《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12号，2005年）；

10、《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）；

11、《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）；

12、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）。

（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—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 7、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 8、《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
- 9、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 14、《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）。

（四）资产权属依据

- 1、机动车行驶证；
- 2、商标注册证；
- 3、重要资产购置合同或凭证。

（五）取价依据

- 1、《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；
- 2、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过）；



3、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年中华人民共和国国务院令 第691号公布）；

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

5、委托人和被评估单位依法提供的未来收益预测资料；

6、评估人员的市场询价记录等。

7、天虹微喔当前执行的有关税收条例和法规及天虹微喔提供的税收优惠文件。

（六）主要参考资料

1、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011版）；

2、大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大华审字[2021]0015822号《审计报告》；

3、大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大华审字[2021]0010504号《审计报告》；

4、Wind资讯金融终端；

5、《投资估价》（[美]Damodaran著，[加]林谦译，清华大学出版社）；

6、《价值评估：公司价值的衡量与管理(第3版)》（[美]Copeland, T.等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；

7、其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

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。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。市场法是以现实市场上的参照物来评价



估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。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思路。

市场法分上市公司比较法和交易案例比较法。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。本次交易为天虹数科拟挂牌转让天虹微喔 100%股权，交易地为国内市场，国内 A 股上市公司中与被评估单位同行业的可比上市公司较多，故适宜采用市场法进行评估。

被评估单位生产经营条件已成熟，形成的历史财务数据连续，可作为收益法预测的依据，管理层结合未来业务规划可以对企业的未来收益进行较为合理的预测，因此本次评估适宜采用收益法进行评估。

依据《资产评估执业准则—企业价值》的规定，企业价值评估中的资产基础法，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可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑不同评估方法的适用性。本次评估目的是为天虹数科拟挂牌转让天虹微喔 100%股权提供价值参考，天虹微喔作为一家自 2003 年开始经营的连锁便利店企业，公司的供应链等渠道优势、顾客认知度等无法在账面中核算，且难以单独评估；故本次评估在进行评估方法的选择时，优先选用了基于企业整体资产获利能力的收益法和基于市场同行业股权交易数据的市场法，而未采用资产基础法进行评估。

综上，本次天虹微喔采用收益法和市场法进行评估，并根据本项目的特



点，选取收益法的结果作为天虹微喔股东全部权益的价值参考。

（二）收益法介绍

1、概述

根据国家管理部门的有关规定以及《资产评估执业准则—企业价值》，国际和国内类似交易评估惯例，本次评估确定按照收益途径、采用现金流折现方法(DCF)估算天虹微喔的权益资本价值。

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

2、基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以评估对象经审计的财务报表为基础估算其权益资本价值。本次评估的基本思路是：

（1）对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

（2）对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的



资产（负债），定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独估算其价值；

（3）由上述计算得出的经营性资产价值加溢余性资产或非经营性资产价值，并扣减企业应承担的付息债务价值后得到评估对象的股东全部权益价值。

3、评估模型

（1）基本模型

1、概述

根据国家管理部门的有关规定以及《资产评估执业准则—企业价值》，国际和国内类似交易评估惯例，本次评估确定按照收益途径、采用现金流折现方法(DCF)估算武汉华星的权益资本价值。

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

2、基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以评估对象经审计的财务报表为基础估算其权益资本价值。本次评估的基本思路是：



(1) 对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

(2) 对纳入评估范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的资产（负债），定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独估算其价值；

(3) 由上述计算得出的经营性资产价值加溢余性资产或非经营性资产价值，并扣减企业应承担的付息债务价值后得到评估对象的股东全部权益价值。

3、评估模型

(1) 基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

B: 评估对象的股东全部权益价值；

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P: 评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i : 评估对象未来第*i*年的预期收益(自由现金流量)；

R_n : 评估对象永续期的预期收益(自由现金流量)；

r: 折现率；

n: 评估对象的未来经营期；

$\sum C_i$: 基准日存在的非经营性、溢余资产的价值。



$$C_i = C_1 + C_2 + C_3 + C_4 \quad (4)$$

式中：

C_1 ：预期收益（自由现金流量）中未体现投资收益的全资、控股或参股投资价值；

C_2 ：基准日现金类资产（负债）价值；

C_3 ：预期收益（自由现金流量）中未计及收益的在建工程价值；

C_4 ：基准日呆滞或闲置设备、房产等资产价值；

D：评估对象付息债务价值。

（2）收益指标

本次评估，使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

式中：

$$\begin{aligned} \text{净利润} = & \text{营业收入} - \text{营业成本} - \text{税金及附加} - \text{期间费用（营业费用} + \text{管理费用} \\ & + \text{研发费用} + \text{财务费用）} - \text{所得税} \end{aligned} \quad (6)$$

$$\begin{aligned} \text{折旧摊销} = & \text{成本和费用（营业费用、管理费用及研发费用）中的折旧摊} \\ & \text{销} \end{aligned} \quad (7)$$

$$\text{扣税后付息债务利息} = \text{长短期付息债务利息合计} \times (1 - \text{所得税}) \quad (8)$$

$$\text{追加资本} = \text{资产更新投资} + \text{营运资本增加额} + \text{新增长期资产投资} \quad (9)$$

其中：

$$\begin{aligned} \text{资产更新投资} = & \text{机器设备更新} + \text{电子、运输设备等更新} + \text{无形资产、长期} \\ & \text{待摊费用更新} \end{aligned} \quad (10)$$



$$\text{营运资金增加额} = \text{当期营运资金} - \text{上期营运资金} \quad (11)$$

其中：

$$\text{营运资金} = \text{现金保有量} + \text{存货} + \text{应收款项} - \text{应付款项} + \text{可抵扣增值税} \quad (12)$$

本次评估基于企业的具体情况，假设为保持企业的正常经营，所需的最低现金保有量为企业 14 天的年付现成本费用。

$$\text{年付现成本} = \text{销售成本总额} + \text{期间费用总额} + \text{税金} - \text{非付现成本总额} \quad (12-1)$$

$$\text{存货周转率} = \text{年付现成本} / \text{期末存货} \quad (12-2)$$

$$\text{应收款项周转率} = \text{营业收入} / \text{期末应收款项} \quad (12-3)$$

$$\text{应付款项周转率} = \text{年付现成本} / \text{期末应付款项} \quad (12-4)$$

$$\text{应收款项} = \text{应收票据和应收账款} + \text{其他应收款} - \text{预收款项} - \text{非经营性应收款} \quad (12-5)$$

$$\begin{aligned} \text{应付款项} = & \text{应付票据和应付账款} + \text{应付职工薪酬} + \text{应交税费} + \text{其他应付款} - \\ & \text{预付款项} - \text{非经营性应付款项} \end{aligned} \quad (12-6)$$

$$\text{新增长期资产投资} = \text{新增固定资产投资} + \text{新增无形资产投资} \quad (13)$$

根据企业的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量，并假设其在预测期后仍可经营一个较长的稳定期，在稳定期内评估对象的预期收益等额于其预测期最后一年的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业经营性资产价值。

（3）折现率

本次评估采用加权平均资本资产成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (14)$$



式中：

W_d ：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (15)$$

W_e ：评估对象的股权资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (16)$$

r_e ：权益资本成本，按资本资产定价模型(CAPM)确定；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (17)$$

式中：

r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场预期报酬率；

ε ：评估对象的特性风险调整系数；

β_e ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (18)$$

β_u ：可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (19)$$

β_i ：可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数；

$$\beta_i = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (20)$$

D_i 、 E_i ：分别为可比公司的付息债务与权益资本。

（4）预测期的确定

企业已经正常运行，运营状况比较稳定，根据公司经营规划，本次评估



预测期取 6 年 1 期，即 2021 年 6 月~2027 年，2028 年起收入保持稳定。

（5）收益期的确定

在执行评估程序过程中，我们未发现该企业在可预见的未来存在不能持续经营的情况，且企业通过正常的固定资产等长期资产更新，是可以保持长时间运行的，故收益期按永续确定。

（三）市场法简介

1、概述

《资产评估执业准则—企业价值》中要求在企业价值评估中，市场法是可以选用的评估方法。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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指通过对资本市场上与被评估企业处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法；而交易案例比较法是指通过分析与被评估企业处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，得出评估对象价值的方法。

天虹微喔是天虹数科下属子公司，主要从事连锁便利店业务，属于食品和主要用品零售行业。由于公开披露的近年已经完成的市场上同行业或类似行业交易案例的详细交易信息获取难度较高，评估人员无法获得足够数量的可比交易案例，故本次评估无法采用交易案例比较法。由于在国内 A 股上市公司中与被评估单位相近行业的可比上市公司较多，故本次评估可采用上市



公司比较法进行评估。

2、评估思路

本次评估采用上市公司比较法，通过选取同行业可比上市公司，对被评估单位及各可比公司盈利能力、运营能力、偿债能力、成长能力等方面的差异进行分析调整并考虑流动性折扣后确定被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值。

3、评估过程

①确定可比上市公司。按照可比性要求，选取足够数量同行业或类似行业可比上市公司，了解主营业务状况，筛选出适当的可比上市公司。

②选取适当的价值比率。根据标的公司所处行业特点，结合各类价值比率的适用性，确定适当的价值比率。

③对价值比率进行调整。选取适当的调整因素将评估对象与可比交易案例各项指标进行量化评分；将标的公司的分值与可比交易案例进行比较得出各可比案例的调整系数，再分别乘以各自的价值比率，得出各可比案例的调整后价值比率；选取适当的统计方法确定标的公司价值比率。

④将标的公司价值比率与相应的经济指标进行测算，扣除流动性折扣后得到标的公司股权价值。

八、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）评估准备阶段

1、委托人与评估机构就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题



协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组成员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估主要工作如下：

1、对委托人、被评估单位和相关当事人进行访谈。听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、对被评估单位提供的收益预测（预测性财务信息）进行核查验证。

4、根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了抽查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

5、对主要设备，查阅了技术资料、竣工验收资料、了解设备管理制度；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料。

6、查阅收集委估资产的产权证明文件，对企业提供的权属资料进行查验。

7、对评估范围内的资产及负债，在核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行



必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

九、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、资产持续使用假设

资产持续使用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、假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、假设评估基准日后国家宏观经济政策、被评估单位所处的产业政策和区域发展政策，无其他重大变化；

3、假设与被评估单位相关的赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后，不发生重大变化；

4、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5、假设被评估单位遵守相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

7、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；

8、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，其经营范围、经营方式除评估报告中披露事项外不发生重大变化；

9、截至评估基准日，被评估单位已签订加盟合同的内、外加盟店的加盟政策及收费标准假设在基准日后仍保持不变；本次评估，天虹微喔管理层假设基准日后加盟的加盟店的加盟政策与收费标准与评估基准日前的保持一致；

10、2021年6月20日，天虹数科与天虹微喔签订《商标许可使用授权



书》，许可人天虹数科授权天虹微喔自 2021 年 7 月 1 日起在许可期限和许可地域范围内使用与天虹微喔业务相关的 8 项商标。本次评估，天虹微喔管理层假设上述商标授权许可期限到期后，天虹微喔可以取得与上述商标同等知名度及市场认可度的商标使用权；

11、在未来的经营期内，评估对象的各项期间费用的构成不会在现有基础上发生大幅的变化，并随经营规模的变化而同步变动。本评估所指的财务费用是企业生产经营过程中，为筹集正常经营或建设性资金而发生的融资成本费用。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或变化较大，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、假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划落实的前提下，根据有关法律法规和资产评估准则，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对天虹微喔股东全部权益在评估基准日 2021 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。

（一）收益法评估结论

采用收益法评估，天虹微喔在评估基准日净资产账面值为 7.80 万元，评估值为 30,059.80 万元，评估增值 30,052.00 万元，增值率 385282%。

（二）市场法评估结论



采用市场法评估，天虹微喔在评估基准日净资产账面价值 7.80 万元，评估值为 29,683.33 万元，评估增值 29,675.53 万元，增值率 380456%。

（三）评估结果的差异分析及最终结果的选取

1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值 30,059.80 万元，比市场法的测算价值 29,683.33 万元高 376.47 万元。两种评估方法差异的原因主要是：

（1）收益法以效用价值论和预期原理为依据，是立足于企业本身的获利能力来预测企业的价值。该理论认为任何一个理智的投资者在购置或投资于某一项资产时，所愿意支付或投资的货币额不会高于所购置或投资的资产在未来能给其带来的回报，即收益额。本次评估中，收益法采用的是行业和被评估单位的历史数据，对被评估单位的未来情况进行预测，收益法的估值中涵盖了对行业发展的预期及标的公司前期投入形成商品供应链及连锁经营经验。

（2）市场法评估采用了上市公司比较法，是从企业经营情况及整体市场的表现来评定企业的价值。上市公司比较法将估价对象与同行业的上市公司进行比较，对这些上市公司已知价格和经济数据作适当的修正，以此估算估价对象的合理价值，市场法反映了在正常公平交易的条件下公开市场对于企业价值的评定，其中涵盖了供求关系的影响。

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

收益法与市场法评估结果差异较小，相互验证。市场法是参照同行上市



公司的股价间接定价，评估结果受股市波动影响较大；收益法通过对被评估单位内在经营情况及外部市场经营环境进行全面分析后，结合被评估单位的历史盈利情况、未来的业务发展预测等诸多因素后的价值判断，其评估结果能比较客观、合理地反映天虹微喔在评估基准日的市场价值。

通过以上分析，我们选择收益法评估结果作为本次天虹数科拟挂牌转让天虹微喔 100%股权项目的价值参考依据。由此得到天虹微喔股东全部权益在基准日时点的价值为 30,059.80 万元。

（四）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

天虹微喔在评估基准日净资产账面值为 7.80 万元，评估值为 30,059.80 万元，评估增值 30,052.00 万元。

增值原因为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。这种获利能力通常将受到宏观经济、市场经济、政府控制以及企业资产的有效使用、品牌价值、渠道优势等多种条件的影响。

天虹微喔作为一家从事连锁便利店经营管理的企业，其经营情况受国内经济环境和人们收入及消费需求的影响较大。由于便利店单体体量十分小，单店增长相对有限，因此相较于大卖场或百货店而言，便利店业态更需要依靠连锁经营实现规模的扩张。天虹微喔成立于 2003 年，从事连锁便利店经营管理十多年，公司已度过连锁网络建立初期阶段，已建立了完善的上下游供应链及物流系统，并形成了一定的顾客认知度及品牌认可度。随着连锁经营的深入，成熟的连锁经营可以实现运营经验的快速复制，总部资源的分享，基础设施投资的成本分摊以及提高采购议价能力等，同时蜂窝式布局带来的



品牌展示资源也赋予便利店连锁网络更高的渠道溢价。目前公司处于连锁网络的动态调整和优化期，深圳及厦门地区的人口密度、人均可支配收入、上班族比例在国内各大城市中均具有较高水平，便利店发展市场空间较大。本次评估中收益法将上述无法在账面价值中核算的连锁网络系统、供应链渠道、顾客认知度及品牌认可度等在未来经营预测中合理体现，故评估结果较账面价值大幅增值。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、截至评估基准日，天虹微喔申报范围内有1项车辆未完成产权转让登记，车辆具体情况如下表：

天虹微喔未完成产权转让登记车辆明细表

机动车所有人	车辆名称	车牌号	登记证编号	登记日期	账面金额 (万元)
天虹数科商业股份有限公司（原名：深圳天虹商场有限公司）	雅阁牌 HG7201A	粤 B58742	440008567834	2006/04/06	23.36

根据天虹微喔提供的说明材料，截至评估基准日，上述车辆的转让程序正在办理中，天虹微喔已取得上述资产的使用权。委托人天虹数科和被评估单位承诺，其产权瑕疵事项不影响资产的使用，如因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构及相关评估人员无关。

除上述事项外，本报告未发现其他产权瑕疵事项。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至评估基准日，天虹微喔涉诉事项进展情况如下：

天虹微喔涉诉事项进展说明



原告名称	案件性质	发案时间	案情概况	涉案金额	案件最新进展
夏力侠	民事诉讼	2021-02	夏力侠曾认缴万店通（天虹微喔原名）200 万元注册资本（按照天虹微喔现有注册资本计算股权比例为 3.64%），公司后续进行减资，减资后深圳市外贸通达实业有限公司（下称“外贸通公司”）持有公司 100% 的股权。外贸通公司于 2014 年 12 月 10 日与天虹数科（原名天虹股份）签署股权转让协议，外贸通公司将其持有的公司 100% 的股权以公允价格出售给天虹股份。夏力侠对天虹股份受让公司之前公司的减资存在质疑，要求确认其合法享有标的公司 3.64% 的股权。	天虹微喔 3.64% 股权	2021 年 3 月 2 日一审判决驳回夏力侠全部诉讼请求。 2021 年 7 月 30 日二审维持原判，且为终审判决。

截至评估报告日，上诉诉讼已终审判决。

除上述涉诉事项外，本报告未发现天虹微喔涉及其他重要未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大华审字[2021]0015822 号无保留意见的《审计报告》的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

（四）重大期后事项

1、2021 年 6 月 20 日，天虹数科与天虹微喔签订《经营资源许可使用授权书》，许可人天虹数科授权天虹微喔自 2021 年 7 月 1 日起在许可期限和许可地域范围内使用以下 8 项商标。8 项商标使用的许可地域范围为广东省、福建省厦门市，许可使用授权的具体情况如下：



天虹数科授权天虹微喔使用商标情况

序号	商标权人	类别	名称	文号	注册日期	有效期至	许可使用期限
1	天虹数科	35	微喔	14639195	2015/08/07	2025/08/06	2021/7/1 至 2025/8/6
2	天虹数科	35	微喔	21118086	2017/10/28	2027/10/27	2021/7/1 至 2026/6/30
3	天虹数科	35	微喔 [®]	22120156	2018/01/21	2028/01/20	2021/7/1 至 2026/6/30
4	天虹数科	35	微喔	17944174	2017/01/14	2027/01/13	2021/7/1 至 2026/6/30
5	天虹数科	35	微喔 [®]	34161073	2019/07/07	2029/07/06	2021/7/1 至 2026/6/30
6	天虹数科	35	天虹	17946243	2017/01/14	2027/01/13	2021/7/1 至 2026/6/30
7	天虹数科	35	天虹	34142394	2020/10/14	2030/10/13	2021/7/1 至 2026/6/30
8	天虹数科	35		17945117	2019/01/14	2029/01/13	2021/7/1 至 2026/6/30

本次评估已考虑上述基准日后商标使用授权对评估结果的影响；根据委托人提供的相关承诺，上述授权到期后特提请报告使用者关注。

除上述事项外，本报告未发现天虹微喔涉及的重大期后事项。

（五）其他需要说明的事项

1、自 2020 年初，新型冠状病毒爆发以来，全球整体市场一直面临巨大不确定性，新型冠状病毒的持续蔓延对天虹微喔的业务运营有一定的影响。由于截至评估报告日新型冠状病毒疫情在全球范围内仍未得到有效控制。本次评估已适当考虑了新型冠状病毒全球范围大流行对评估结果的影响，如疫情后续持续发展对公司的经营影响明显超过管理层预期，且管理层不能及时调整经营策略，有效弥补偏差，评估结论将会失效。特提请报告使用者关注。

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。

6、评估机构获得的被评估企业盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估企业盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估企业管理层及其主要股东多次讨论，被评估企业进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估企业盈利预测的相关数据。评估机构对被评估企业盈利预测的利用，不是对被评估企业未来盈利能力的保证。

7、本次评估结论建立在评估对象产权持有人及其管理层对企业未来发展



趋势的准确判断及相关规划落实的基础上，如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且产权持有人及其时任管理层未采取有效措施弥补偏差，评估结论将会失效。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围

1、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开；

2、本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途；

3、根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自2021年6月30日至2022年6月29日使用有效。超过一年，需重新进行评估。

（二）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；

（三）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；

（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对其评估对象可实现价格的保证。



十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二一年九月二十日。



（此页无正文）



评估机构法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



二〇二一年九月二十日

