

本报告依据中国资产评估准则编制

珠海华发实业股份有限公司  
与珠海华发国际会展管理有限公司  
拟协议转让股权所涉及的  
珠海华发文化传播有限公司  
股东全部权益项目  
资产评估报告

华亚正信评报字[2023]第B02-0079号

北京华亚正信资产评估有限公司

二〇二三年六月十九日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4411020103440201202300100
合同编号:	华亚正信[2023]第02-0055号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	华亚正信评报字[2023]第B02-0079号
报告名称:	珠海华发实业股份有限公司与珠海华发国际会展管理有限公司拟协议转让股权所涉及的珠海华发文化传播有限公司股东全部权益项目
评估结论:	489,255,200.00元
评估报告日:	2023年06月19日
评估机构名称:	北京华亚正信资产评估有限公司
签名人员:	邱旭东 (资产评估师) 会员编号: 44000789 王茹 (资产评估师) 会员编号: 44190248
	
(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06月19日

## 目 录

资产评估报告声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
一、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的概况.....	4
二、评估目的.....	14
三、评估对象和评估范围.....	14
四、价值类型.....	15
五、评估基准日.....	15
六、评估依据.....	15
七、评估方法.....	17
八、评估程序实施过程 and 情况.....	23
九、评估假设.....	24
十、评估结论.....	24
十一、特别事项说明.....	27
十二、评估报告使用限制说明.....	27
十三、资产评估报告日.....	28
资产评估报告附件.....	30

## 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、行政法规规定及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本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。

三、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。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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关注并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。

**珠海华发实业股份有限公司  
与珠海华发国际会展管理有限公司  
拟协议转让股权所涉及的  
珠海华发文化传播有限公司  
股东全部权益项目  
资产评估报告摘要**

华亚正信评报字[2023]第 B02-0079 号

**珠海华发国际会展管理有限公司、珠海华发实业股份有限公司：**

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法对珠海华发实业股份有限公司与珠海华发国际会展管理有限公司拟协议转让股权所涉及的珠海华发文化传播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：珠海华发文化传播有限公司在评估基准日的股东全部权益。

评估范围：珠海华发文化传播有限公司申报的在评估基准日经审计的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债。

评估基准日：2023年6月15日。

价值类型：市场价值。

评估结论：

本次评估采用资产基础法评估结果作为珠海华发文化传播有限公司股东全部权益在评估基准日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

在持续经营前提下，截至评估基准日，珠海华发文化传播有限公司总资产账面价值为 52,889.65 万元，评估价值为 52,920.49 万元，增值额为 30.84 万元，增值率为 0.06%；总负债账面价值为 3,994.97 万元，评估价值为 3,994.97 万元，无增减值变动；净资产账面价值为 48,894.68 万元，股东全部权益评估价值为 48,925.52 万元，增值额为 30.84 万元，增值率为 0.06%。

评估结果详见下列评估结果汇总表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年6月15日

金额单位：人民币万元

序号	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
1	流动资产	51,807.34	51,807.34	-	-
2	非流动资产	1,082.31	1,113.15	30.84	2.85
3	其中：长期股权投资	494.28	497.50	3.22	0.65
4	固定资产	74.96	102.58	27.62	36.85
5	无形资产	4.80	4.80	-	-
6	长期待摊费用	2.70	2.70	-	-
7	递延所得税资产	505.57	505.57	-	-
8	<b>资产合计</b>	<b>52,889.65</b>	<b>52,920.49</b>	<b>30.84</b>	<b>0.06</b>
9	流动负债	3,994.97	3,994.97	-	-
10	非流动负债	-	-	-	-
11	<b>负债合计</b>	<b>3,994.97</b>	<b>3,994.97</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
12	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>48,894.68</b>	<b>48,925.52</b>	<b>30.84</b>	<b>0.06</b>

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

本次评估结论未考虑具有控制权形成的溢价和缺乏控制权造成的折价对股权价值的影响。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行资产评估更新业务或重新评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，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。

**珠海华发实业股份有限公司  
与珠海华发国际会展管理有限公司  
拟协议转让股权所涉及的  
珠海华发文化传播有限公司  
股东全部权益项目  
资产评估报告正文**  
华亚正信评报字[2023]第 B02-0079 号

**珠海华发国际会展管理有限公司、珠海华发实业股份有限公司：**

北京华亚正信资产评估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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对珠海华发实业股份有限公司与珠海华发国际会展管理有限公司拟协议转让股权所涉及的珠海华发文化传播有限公司股东全部权益在 2023 年 6 月 15 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资产评估报告使用人概况**

本次资产评估项目的委托人为双方委托。委托人之一为珠海华发国际会展管理有限公司，委托人之二为珠海华发实业股份有限公司，委托人珠海华发国际会展管理有限公司与珠海华发实业股份有限公司为珠海华发集团有限公司的同一控制公司，最终控制人为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会，被评估单位为珠海华发文化传播有限公司，是委托人珠海华发实业股份有限公司控股子公司。

（一）委托人概况

1. 委托人之一概况

公司名称：珠海华发国际会展管理有限公司

统一社会信用代码：91440400562558380U

住所：珠海市横琴新区华金街 58 号横琴国际金融中心大厦 2816

法定代表人：舒薇薇

注册资本：51000.00 万元

企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2010年09月03日

经营期限：长期

主要经营范围：一般项目：会议及展览服务；礼仪服务；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；租借道具活动；项目策划与公关服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；咨询策划服务；个人商务服务；国内货物运输代理；物业管理；组织文化艺术交流活动；品牌管理；广告设计、代理；体育用品及器材零售；健身休闲活动；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；餐饮管理；外卖递送服务；商业综合体管理服务；信息技术咨询服务；社会经济咨询服务；市场营销策划；企业管理咨询；企业形象策划；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；劳务服务（不含劳务派遣）；机械设备租赁；办公设备租赁服务；日用品销售；文具用品零售；礼品花卉销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；办公设备销售；办公用品销售；厨具卫具及日用杂品零售；服装服饰零售；机械设备销售；计算机软硬件及辅助设备零售；家居用品销售；家具安装和维修服务；家具销售；家用电器销售；金属工具销售；金属结构销售；金属制品销售；劳动保护用品销售；汽车销售；新能源汽车整车销售；汽车装饰用品销售；日用百货销售；日用化学产品销售；日用木制品销售；日用杂品销售；软件销售；商业、饮食、服务专用设备销售；塑料制品销售；特种劳动防护用品销售；通讯设备销售；网络设备销售；消防器材销售；信息安全设备销售；信息系统运行维护服务；羽毛(绒)及制品销售；照明器具销售；照相机及器材销售；针纺织品销售；纸制品销售；智能机器人销售；食用农产品批发；食用农产品零售；销售代理；采购代理服务；政府采购代理服务；票务代理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：演出经纪；演出场所经营；旅游业务；餐饮服务；免税商品销售；食品销售。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

## 2. 委托人之二概况

公司名称：珠海华发实业股份有限公司

统一社会信用代码：9144040019256618XC

住所：珠海市昌盛路155号



法定代表人：李光宁

注册资本：211,716.1116 万元

企业性质：股份有限公司（上市、国有控股）

成立日期：1992 年 08 月 18 日

经营期限：长期

主要经营范围：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：销售代理；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；金属材料销售；五金产品批发；五金产品零售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

## （二）被评估单位概况

### 1. 公司基本情况

公司名称：珠海华发文化传播有限公司（以下简称：“华发文化传播”）

法定住所：珠海市横琴新区十字门大道 9 号 7 栋 3 层 303 室

法定代表人：郭云飞

注册资本：50000.00 万(元)

统一社会信用代码：914404007829518544

企业性质：其他有限责任公司

成立日期：2005 年 11 月 16 日

主要经营范围：一般项目：组织文化艺术交流活动；会议及展览服务；广告制作；广告设计、代理；广告发布；平面设计；专业设计服务；企业形象策划；品牌管理；市场营销策划；市场调查（不含涉外调查）；摄像及视频制作服务；数字内容制作服务（不含出版发行）；数字文化创意内容应用服务；信息系统集成服务；票务代理服务；销售代理；互联网销售（除销售需要许可的商品）；互联网设备销售；数字文化创意技术装备销售；文化场馆用智能设备制造；个人互联网直播服务；保健食品（预包装）销售；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；食品销售（仅销售预包装食品）；食品进出口；日用口罩（非医用）销售；日用品销售；汽车装饰用品销售；礼品花卉销售；化妆品零售；个人卫生用品销售；美发饰品销售；家用电器销售；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除依法须经批准的项目外，凭

营业执照依法自主开展经营活动)许可项目:营业性演出;演出经纪;网络文化经营;信息网络传播视听节目;互联网直播技术服务;互联网信息服务;互联网新闻信息服务;建设工程施工;建设工程设计;住宅室内装饰装修;食品销售。(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,具体经营项目以相关部门批准,文件或许可证件为准)

## 2. 公司历史沿革及股权状况

珠海华发文化传播有限公司系于2005年11月经广东省珠海市工商行政管理局批准,由珠海华发实业股份有限公司与珠海华发建筑设计咨询有限公司共同出资组建的有限公司。

经过历次股权增资及变更,截至评估基准日,珠海华发文化传播有限公司注册资本50,000.00万元,实收资本为50,000.00万元,股东名称、出资额和出资比例如下:

### 股东名称、出资额和出资比例

金额单位:人民币万元

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例(%)
珠海华发实业股份有限公司	49,700.00	49,700.00	99.40
珠海华发建筑设计咨询有限公司	300.00	300.00	0.60
合计	50,000.00	50,000.00	100.00

## 3. 公司经营管理结构

评估基准日,公司设有综合管理部,财务部,项目管理部,品牌策划部等。

## 4. 股权投资情况

珠海华发文化传播有限公司共有二家子公司,具体如下:

序号	被投资单位名称	投资日期	出资比例	投资成本	账面价值
1	珠海华文化产业投资控股有限公司	2013-1-22	30.00%	4,500,000.00	265,037.91
2	珠海航空中心运营管理有限公司	2023-1-4	50.00%	5,000,000.00	4,677,751.57
	合计				4,942,789.48

## 5. 被评估单位近三年财务状况

本项目评估基准日为2023年6月15日,被评估单位评估基准日及前二年资产负债及经营情况如下:

### 被评估单位近二年一期资产负债表情况

金额单位:人民币万元

序号	项目	2021年12月31日	2022年12月31日	评估基准日
1	流动资产	4,714.90	4,052.19	51,807.34

珠海华发实业股份有限公司与珠海华发国际会展管理有限公司  
拟协议转让项目资产评估报告

序号	项目	2021年12月31日	2022年12月31日	评估基准日
2	非流动资产	92,016.62	92,026.01	1,082.31
3	其中：长期股权投资	91,618.02	91,618.29	494.28
4	固定资产	161.37	103.75	74.96
5	无形资产	6.00	5.20	4.80
6	长期待摊费用合计	91.65	10.80	2.70
7	递延所得税资产	139.58	287.97	505.57
8	<b>资产总计</b>	<b>96,731.52</b>	<b>96,078.20</b>	<b>52,889.65</b>
9	流动负债	95,703.12	46,498.55	3,994.97
10	非流动负债	-	-	-
11	<b>负债合计</b>	<b>95,703.12</b>	<b>46,498.55</b>	<b>3,994.97</b>
12	<b>所有者权益</b>	<b>1,028.40</b>	<b>49,579.65</b>	<b>48,894.68</b>

被评估单位近二年一期经营情况表

金额单位：人民币万元

序号	项目	2021年	2022年	评估基准日
1	营业收入	11,841.01	12,708.65	9,356.49
2	营业利润	-420.06	-607.01	-903.46
3	利润总额	-420.38	-597.14	-902.56
4	净利润	-325.51	-448.75	-684.97

上述各 2021 年、2022 年度及评估基准日财务数据均经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了大华审字[2022]0013749 号、大华审字[2023]0016282 号及大华审字[2023]0020083 号标准无保留意见的审计报告。

#### 6. 执行的主要会计政策

珠海华发文化传播有限公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

##### (2) 营业周期

珠海华发文化传播有限公司以 12 个月作为一个营业周期。

##### (3) 记账本位币

珠海华发文化传播有限公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

##### (5) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将华发文化传播公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

##### (6) 存货的盘存制度

采用永续盘存制

## (7) 长期股权投资

### 1) 初始投资成本的确定

企业合并形成的长期股权投资，针对同一控制下企业合并，华发文化传播公司在同一控制下企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

针对对非同一控制下企业合并，华发文化传播公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

### 2) 后续计量及损益确认

#### ①成本法

华发文化传播公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，华发文化传播公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

#### ②权益法

华发文化传播公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

华发文化传播公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权

益。

华发文化传播公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。华发文化传播公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于华发文化传播公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

华发文化传播公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

### 3) 长期股权投资核算方法的转换

#### ①公允价值计量转权益法核算

华发文化传播公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

#### ②公允价值计量或权益法核算转成本法核算

华发文化传播公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，

在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

### ③权益法核算转公允价值计量

华发文化传播公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

### ④成本法转权益法

华发文化传播公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

### 4) 成本法转公允价值计量

华发文化传播公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

## (8) 固定资产

### 1) 固定资产确认

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

该固定资产的成本能够可靠地计量。

## 2) 固定资产初始计量

华发文化传播公司固定资产按成本进行初始计量。

外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

## 3) 固定资产后续计量及处置

### ① 固定资产折旧

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，华发文化传播公司对所有固定资产计提折旧。折旧方法采用年限平均法。

华发文化传播公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

华发文化传播公司的固定资产类别、预计使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

资产类别	折旧方法	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	年限平均法	30	0-10	3—3.33
运输工具	年限平均法	5-10	0-10	9—20
办公设备及其他	年限平均法	3-10	0-10	9—33.33

### ② 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

### ③ 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

## (9) 营业收入

### 1) 收入确认的一般原则

华发文化传播公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中华发文化传播公司向客户转让可明确区分商品或服务的承

诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

华发文化传播公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，华发文化传播公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：（1）客户在华发文化传播公司履约的同时即取得并消耗华发文化传播公司履约所带来的经济利益；（2）客户能够控制华发文化传播公司履约过程中在建的商品；（3）华发文化传播公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且华发文化传播公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，华发文化传播公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

## 2) 收入确认的具体方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，公司根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，其中已完成劳务的进度根据已经发生的成本占预计总成本的比例确定。

## （10）税项

公司主要税种和税率如下：

税种	计税依据	税率	备注
增值税	销售货物、应税劳务收入和应税服务收入	6%	
城市维护建设税	应交流转税	7%、5%	
教育费附加	应交流转税	3%	
地方教育附加	应交流转税	2%	
企业所得税	应纳税所得额	25%	
房产税	房产原值（包含地价）的70%或房屋出租收入	1.2%或12%	

## （三）委托人与被评估单位之间的关系

截至评估基准日，委托人之一珠海华发国际会展管理有限公司与委托人被评估单位珠海华发文化传播有限公司没有隶属关系，委托人之二珠海华发实业股份有限公司是被评估单位珠海华发文化传播有限公司控股股东，占其99.40%股权。

## （四）评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本资产评估报告仅供委托人珠海华发国际会展管理有限公司、珠海华发实业股份有限公司、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



定的其他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。

## 二、评估目的

珠海华发实业股份有限公司与珠海华发国际会展管理有限公司拟协议转让珠海华发文化传播有限公司控股权。为此，需对珠海华发文化传播有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是珠海华发文化传播有限公司在评估基准日的股东全部权益。

### （二）评估范围

1. 评估范围为珠海华发文化传播有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债，具体包括：流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债等。总资产账面值为 52,889.65 万元，总负债账面价值为 3,994.97 万元，净资产账面价值为 48,894.68 万元。各类资产、负债账面金额如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	评估基准日
1	流动资产	51,807.34
2	非流动资产	1,082.31
3	其中：长期股权投资	494.28
4	固定资产	74.96
5	无形资产	4.80
6	长期待摊费用合计	2.70
7	递延所得税资产	505.57
8	<b>资产总计</b>	<b>52,889.65</b>
9	流动负债	3,994.97
10	非流动负债	-
11	<b>负债合计</b>	<b>3,994.97</b>
12	<b>所有者权益</b>	<b>48,894.68</b>

上述被评估单位评估基准日的资产、负债账面价值业经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，出具了大华审字[2023]0020083 号标准无保留意见的审计报告。

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。

### 2. 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

### 3. 引用其他机构出具的报告结论

未引用其他机构报告内容。

## 四、价值类型

根据本次评估目的，确定评估对象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

评估基准日是 2023 年 6 月 15 日。评估基准日由委托人确定。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

### （一）经济行为依据

关于启动协议收购阅潮文化和华发文传 100% 股权的请示。

### （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第四次修正）；

2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

3. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4. 《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）；

5. 《国有资产评估管理办法》（1991 年国务院 91 号令）（根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年财政部令第 14 号）；

7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003 年 5 月 27 日国务院令第 378 号发布，2019 年 3 月 2 日中华人民共和国国务院令第 709 号公布《国务院关于修改部分行

政法规的决定》修改)；

8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委第12号令2005年8月25日)；

9. 《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)；

10. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资发产权[2009]941号)；

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

12. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第32号2016年6月24日)；

13. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权(2013)64号)；

14. 《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)；

15. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(根据2019年4月23日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订)；

16. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(根据2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订)；

17. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号)；

18. 《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36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——资产评估档案》(中评协[2018]37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——利用专家工作及报告》(中评协[2017]35号)；

8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
9. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35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. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；

#### （四）权属依据

1. 设备购置合同及付款凭证；
2. 其他有关产权证明文件。

#### （五）取价依据

1. 《2022年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
2. 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
3. 企业提供的以前年度及评估基准日的审计报告、财务报表；
4. 评估人员尽职调查、现场勘察收集、记录的资料；
5. 评估人员从各政府部门、专业网站、书刊收集的相关估价信息资料。

#### （六）其他参考依据

1. 资产评估委托合同；
2. 企业提供的资产评估申报明细表；
3. 企业提供的《关于进行资产评估有关事项说明》。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

企业价值评估方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

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，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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。

按照《资产评估执业准则-企业价值》，规定，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、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况及国有资产评估相关规定，家和三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用资产基础法和市场法评估。

评估方法选择理由提示如下：

**资产基础法：**

资产基础法适用的前提条件：

- A.被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；
- B.具备可利用的历史资料；
- C.不存在对评估对象价值有重大影响且难以辨识和评估的资产和负债。

根据资产基础法的适用条件，评估师结合被评估企业经营情况可以持续经营、历史成本资料的可获取、资产负债表表内及表外的各项资产负债可识别且可单独评估，且并不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等情况，认为可以选用资产基础法。

**收益法：**

收益法适用的前提条件：

- A.被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- B.资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- C.被评估对象预期获利年限可以预测。

珠海华发文化传播有限公司主要从事广告媒体业务，公司近年一直处于亏损状态，未来收益预测难以可靠估计，故本次不选用收益法。

**市场法：**

市场法适用的前提条件：

- A.要有一个充分活跃、有效的公开市场，在这个市场上成交价格基本上反映市场买卖双方行情，因此可以排除个别交易的偶然性；
- B.公开市场上存在足够数量的相同或类似的可比交易案例；
- C.可比案例与评估对象的价值影响因素明确，可以量化，且能够收集到与评估活动相关的具有代表性、合理性和有效性的信息资料。

根据市场法的适用条件，可以选择上市公司比较法进行评估，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，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

## （二）资产基础法

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。

各类资产及负债的评估方法如下：

### 1. 流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、应收账款、预收账款、其他应收款、存货等。

#### （1）货币资金

货币资金为银行存款。

对货币资金通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

#### （2）应收款项

应收款项包括应收账款、其它应收款。

对各种应收款项采取账证账表核对、函证、抽查凭证等方法，查明每项款项发生的时间、发生的经济事项和原因、债务人的基本情况等，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部能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很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，按照个别认定法、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，以核实后账面值扣除风险损失额作为评估值；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

预付账款根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物形成资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于没有获得发票属于费用性质的预付款项，评估值确定为零元。

#### （4）存货

评估基准日存货主要为工程施工。

工程施工为累计已发生的建造合同成本。对于尚未完工的工程施工项目，本次在核对建造合同，核实施工进度及项目工期的情况下，按照核实后的账面价值确定评估值。

## 2. 非流动资产

### (1) 长期股权投资

评估基准日珠海华发文化传播有限公司长期股权投资为珠海华文化产业投资控股有限公司及珠海航发空中心运营管理有限公司，评估人员在对长期股权投资形成原因、账面价值、被投资企业会计报表了解核实、并查阅投资协议、股东会决议、章程、和有关会计记录等资料的基础上，根据被评估单位对长期股权投资项目的实际控制情况以及对评估对象价值的影响程度等因素，对其采用资产基础法进行整体评估，以获得被投资单位的股东全部权益价值，再乘以所持股权比例计算得出长期股权投资评估值。

### (2) 固定资产

评估基准日珠海华发文化传播有限公司固定资产主要为电子及其他办公设备等设备类资产。

根据评估目的，评估价值类型，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

计算公式：评估值=重置成本×成新率

#### (1) 重置成本的确定

电子设备重置成本根据在评估基准日的当地电子设备市场同型号设备价格信息及近期网上交易价，扣除可抵扣的增值税额确定。

即：重置成本=不含税购置价

对于购置时间较早，现在市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置成本。

#### (2) 综合成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其成新率。

计算公式：

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

对于大型的电子设备在考虑经济寿命年限基础上，结合现场勘察情况，设备工作环境、运行状况等来确定其综合成新率。

直接按二手市场价评估的电子设备，不再考虑成新率。

### （3）无形资产

评估基准日企业申报的其他无形资产为外购办公软件，包括 MAXON C4D 软件和 CorelDRAW Graphics Suite 2021 Single 单用户企业版，共计 2 项。

评估人员主要收集外购软件购买合同及付款凭证等，以核实后的账面摊销额确定评估值。

### （4）长期待摊费用

评估基准日企业申报的长期待摊费用为公司办公室装修改造费用等。

评估人员调查了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用的记账凭证、摊销计算过程等，以核实后的账面值作为评估值。

### （5）递延所得税资产

评估基准日企业申报的递延所得税资产内容为被评估单位确认的可抵扣暂时性差异产生的所得税资产。

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证。递延所得税资产以核实后的账面值作为评估值。

## 3. 负债

评估基准日，企业申报的负债为流动负债、非流动负债，评估人员根据企业提供的各项明细表，清查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。

### （三）市场法

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。

#### 1. 上市公司比较法



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。

## 2. 交易案例比较法

获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，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。

## 3. 市场法评估的公式

股东全部权益价值=经营性资产价值+非经营性资产价值+溢余资产价值-非经营性负债价值-少数股东权益价值

经营性资产价值=(确定的被评估单位价值比率×被评估单位相应指标)×(1-缺少流通性折扣率)

## 4. 市场法的应用前提:

采用市场法对企业进行估值，需要将评估对象置于一个完整、现实的经营过程和市场环境中，必须具备以下条件

- ①有一个充分发达、活跃的资本市场;
- ②在上述资本市场中存在足够数量的与评估对象相同或相似的参考企业、存在着足够的交易案例;
- ③能够获取相关参考企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料;
- ④可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

## 5. 具体方法的选择

考虑到交易案例比较法由于受数据信息收集的限制而无法充分考虑评估对象与交易案例的差异因素对股权价值的影响，本次市场法评估采用上市公司比较法。

## 6. 评估模型的运用步骤:

- ①选择可比企业;
- ②分析调整财务报表;
- ③选择、计算、调整价值比率;
- ④运用价值比率;
- ⑤计算公司的股东全部权益评估值。

## 7. 本次评估过程中可比公司的选择原则如下:

- ①可比公司至少有两年上市历史;

②可比公司近期连续交易，未发生重大事项；

③珠海华发文化传播有限公司是一家以从事广告、传媒、广播为主的企业，本次选取的可比公司从事的行业或其主营业务属于广告传媒相关行业；

④可比公司只发行人民币 A 股股票。

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑具有控制权和缺乏控制权等因素产生的溢价和折价。

#### （五）评估结论确定的方法

在综合考虑不同评估方法和初步评估结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定资产基础法的评估结果作为评估报告的最终评估结论。

## 八、评估程序实施过程和情况

北京华亚正信资产评估有限公司评估人员接受委托后，对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### （一）接受委托及评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同。确定项目负责人，组建评估项目组，制定资产评估工作计划。指导被评估单位做好资产评估申报表的填报及评估资料提供工作。

### （二）现场调查收集资料阶段

评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要核实调查。

1. 评估人员核实被评估企业提供的评估申报表，与企业有关的财务记录数据进行核对，检查有无填项不全、错填或填列内容不明确等情况，对发现的问题进行了解，并及时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

2. 根据评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产的数量、质量、基准日使用状况等进行了盘点和现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了访谈、核对、函证、监盘、勘查等不同的方法，对评估对象及所涉及的资产、负债进行了全面了解、核实。对企业经营及资产状况进行了必要尽职调查。

3. 评估人员关注了评估对象法律权属，核实查验了与评估对象权益状况相关的

重要法律文件原件，收集了相关权属资料，了解核实了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼事项。对权属资料不完善、不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

4. 评估人员根据评估项目具体情况，通过各种可能的途径收集获取所需的评估资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

5. 评估人员对委托人及被评估单位提供的评估申报明细表及相关重要资料进行签字确认，对评估中使用的重要资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了核查、验证。以保证所用资料信息的合理、可信。

### （三）评定估算编制初步报告阶段

评估人员针对各类资产的具体情况，根据所采用的评估方法，选取相应的计算公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。经对形成的测算结果综合分析后形成初步评估结论，编制初步资产评估报告。

### （四）内部审核及报告出具阶段

根据资产评估准则的规定和我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成评估报告初稿一级复核后提交公司质控部复核。在公司内部复核完成后出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并根据沟通的合理意见进行恰当调整，在完成上述资产评估程序后，由公司出具并提交委托人正式资产评估报告。

### （五）整理归集评估档案

对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

## 九、评估假设

### （一）一般假设

1. 交易假设：是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼

此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

#### (二) 特殊假设

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

2. 假设委托人、被评估单位提供的与本次评估相关全部资料真实、完整、合法、有效；

3. 假设企业目前的经营模式未来可继续保持；

4. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；

本评估报告的评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

### (一) 资产基础法评估结果

在持续经营前提下，截至评估基准日，珠海华发文化传播有限公司总资产账面价值为 52,889.65 万元，评估价值为 52,920.49 万元，增值额为 30.84 万元，增值率为 0.06%；总负债账面价值为 3,994.97 万元，评估价值为 3,994.97 万元，无增减值变动；净资产账面价值为 48,894.68 万元，股东全部权益评估价值为 48,925.52 万元，增值额为 30.84 万元，增值率为 0.06%。

评估结果详见下列评估结果汇总表：

#### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 6 月 15 日

金额单位：人民币万元

序号	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
1	流动资产	51,807.34	51,807.34	-	-
2	非流动资产	1,082.31	1,113.15	30.84	2.85
3	其中：长期股权投资	494.28	497.50	3.22	0.65
4	固定资产	74.96	102.58	27.62	36.85

珠海华发实业股份有限公司与珠海华发国际会展管理有限公司  
拟协议转让项目资产评估报告

序号	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
5	无形资产	4.80	4.80	-	-
6	长期待摊费用	2.70	2.70	-	-
7	递延所得税资产	505.57	505.57	-	-
8	<b>资产合计</b>	<b>52,889.65</b>	<b>52,920.49</b>	<b>30.84</b>	<b>0.06</b>
9	流动负债	3,994.97	3,994.97	-	-
10	非流动负债	-	-	-	-
11	<b>负债合计</b>	<b>3,994.97</b>	<b>3,994.97</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
12	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>48,894.68</b>	<b>48,925.52</b>	<b>30.84</b>	<b>0.06</b>

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

## （二）市场法评估结果

截至评估基准日，珠海华发文化传播有限公司总资产账面价值为 52,889.65 万元，总负债账面价值为 3,994.97 万元，净资产账面价值为 48,894.68 万元，市场法评估后的股东全部权益价值为 50,966.72 万元，增值额为 2,072.04 万元，增值率为 4.24%。

## （三）两种方法评估结果差异分析及最终结果的选取

### 1. 差异分析

采用市场法评估得出的股东全部权益价值为 50,966.72 万元，资产基础法评估得出的股东全部权益价值为 48,925.52 万元，两者相差 2,041.20 万元，差异率为 4.17%。

两种评估方法差异的主要原因是资产基础法与市场法的评估路径不同。资产基础法评估是以企业资产负债表为基础对企业价值进行评定估算，受企业资产重置成本、资产负债程度等影响较大，而市场法评估主要可比公司经营情况、资产情况及资本市场变化影响较大，不同的影响因素导致了不同的评估结果。

### 2. 评估结果的选取

本次市场法是采用上市公司比较法进行评估，根据可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象的价值，市场法评估结果受可比公司经营变化和资本市场波动的影响较大，导致计算的价值比率准确性可能存在一定的偏差。结合被评估单位的经营、资产实际情况进行分析，被评估单位近年一直亏损，没有发现可为公司带来超额收益的账外无形资产，被评估单位的资产主要是货币资金，因此，本次评估选用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

采用资产基础法珠海华发文化传播有限公司评估基准日股东全部权益价值为 48,925.52 万元。

本次评估的评估对象为股东全部权益，未考虑具有控制权的溢价、缺乏控制权的折价等特殊交易对股权价值的影响。

## 十一、特别事项说明

本评估项目存在如下特别事项：

（一）根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，被评估单位和相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（二）根据本次经济行为文件《关于启动协议收购阅潮文化和华发文传 100%股权的请示》，本次拟进行的股权交易属于协议转让，股权转让后将构成被评估单位控制权转移。

（三）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估未引用其他机构报告内容。

提请报告使用者关注上述特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）使用范围

1. 本资产评估报告使用人为委托人。

2. 本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

3. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

4. 评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

5. 未经委托人书面许可，评估机构及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。

6. 未征得评估机构同意，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。

（二）委托人或者其他资产评估报告人未按照法律、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专业人员不承担

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报告使用人外，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）本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可使用。

### **十三、资产评估报告日**

资产评估报告日为 2023 年 6 月 19 日。

（本页以下无正文）

(本页为签字盖章页)

资产评估师:   
邱旭东

资产评估师:   
王茜

资产评估机构: 北京华亚正信资产评估有限公司

