广东省广弘资产经营有限公司拟转让股权涉及的广东粤新文化产业投资有限公司股东全部权益价值

评估项目

资产评估报告

国融兴华评报(粤)字[2022]第 0006 号

（共一册，第一册）

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日：2022 年 03 月 21 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：	1111020056202200460
合同编号：	国融兴华[2022](粤)0003号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	国融兴华评报(粤)字[2022]第0006号
报告名称：	广东省广弘资产经营有限公司拟转让股权涉及的广东粤新文化产业投资有限公司股东全部权益价值评估项目
评估结论：	177,714,000.00元
评估机构名称：	北京国融兴华资产评估有限责任公司
签名人员：	梁妹 （资产评估师） 会员编号：44180105 朱玮 （资产评估师） 会员编号：44190128

（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。

生成日期：2022年04月14日

目 录

声 明 1

资产评估报告摘要 2

资产评估报告正文 7

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 7

二、 评估目的 9

三、 评估对象和评估范围 10

四、 价值类型 13

五、 评估基准日 13

六、 评估依据 14

七、 评估方法 17

八、 评估程序实施过程和情况 20

九、 评估假设 22

十、 评估结论 23

一、 特别事项说明 24

二、 资产评估报告使用限制说明 27

三、 资产评估报告日 28

四、 评估机构和资产评估师签章 29

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、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、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评估对象可实现价格的保证。

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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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。

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。

广东省广弘资产经营有限公司拟转让股权涉及的广东粤新文化产业投资有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告摘要

国融兴华评报(粤)字[2022]第 0006 号

本摘要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，应认真阅读资产评估报告正文。

广东省广弘资产经营有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任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、公正的原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法，对广东粤新文化产业投资有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：因广东省广弘资产经营有限公司拟转让广东粤新文化产业投资有限公司股权事宜，需对广东粤新文化产业投资有限公司的股东全部权益价值进行评估，本次评估目的即反映广东粤新文化产业投资有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为作价值参考。

评估对象：广东粤新文化产业投资有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：被评估单位于评估基准日审计报表范围内的相关资产及负债。包括流动资产、非流动资产及流动负债。

评估基准日：2021 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：本资产评估报告采用资产基础法对评估对象进行评估。具体评估结论如下：

截止评估基准日 2021 年 12 月 31 日，广东粤新文化产业投资有限公司经审计的总资产账面价值 16,870.51 万元，总负债账面价值 8.60 万元，净资产账面价

值 16,861.91 万元。经资产基础法评估,广东粤新文化产业投资有限公司总资产评估价值 17,780.00 万元，增值 909.49 万元，增值率 5.39%；总负债评估价值 8.60 万元，无增减值变化；净资产评估价值 17,771.40 万元，增值 909.49 万元，增值率 5.39%。详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：广东粤新文化产业投资有限公司　　金额单位：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%
1	流动资产	1,394.61	1,394.61	-	-
2	非流动资产	15,475.90	16,385.39	909.49	5.88
3	无形资产	15,475.90	16,385.39	909.49	5.88
4	**资产总计**	16,870.51	17,780.00	909.49	5.39
5	流动负债	8.60	8.60	-	-
6	非流动负债	-	-	-	-
7	**负债合计**	8.60	8.60	-	-
8	**净资产（所有者权益）**	16,861.91	17,771.40	909.49	5.39

经资产基础法评估，广东粤新文化产业投资有限公司股东全部权益价值为 17,771.40 万元。

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

（一）本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对评估结论的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（二）本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性以及保证经营的合法性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

（三）本次评估前，广东中职信会计师事务所（特殊普通合伙）对广东粤新文化产业投资有限公司以 2021 年 12 月 31 日为基准日进行了清产核资，并出具了审计报告（中职信审专字(2022)第 0063 号），广东粤新文化产业投资有限公司按照审计调整后的结果进行申报，本次对广东粤新文化产业投资有限公司净资产的评估是在注册会计师审计的基础上进行的，本评估机构提请报告的使用者在使用本资产评估报告时要关注上述审计报告。

（四）关于引用其他机构出具的报告结论的情况特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

未引用其他机构出具的报告结论。

（五）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

纳入本次评估范围内的房屋尚未办理房屋所有权证，对于该部分房屋，广东粤新文化产业投资有限公司承诺产权归其所有。未办理房屋所有权证明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m^2
1	单身宿舍	钢混 3 层	1995 年	967
2	办公楼	钢混 3 层	1995 年	967
3	招待所	钢混 2 层	1995 年	570
4	车库	钢混 1 层	1995 年	795
5	礼堂	钢混 2 层	1995 年	1124
6	四车间(新本兰房屋)	钢结构 1 层	2006-09-28	2310
7	食堂改造		2009-01-30	
8	厂房改造		2009-04-15	
9	厂周围墙		2009-09-15	2400
10	样板房基础		2009-12-28	
11	开料车间	钢结构 1 层	2009-12-28	350
12	大车间	钢结构 1 层	2009-12-28	23450
13	仓库	钢结构 1 层	2009-12-28	800
14	质检部	钢结构 1 层	2009-12-28	274
15	空气压缩机房	钢结构 1 层	2009-12-28	323
16	打沙车间	钢结构 1 层	2009-12-28	581
17	试压室	钢结构 1 层	2009-12-28	218
18	自动焊接车间	钢结构 1 层	2009-12-28	949
19	集体宿舍楼	钢混 2 层	2009-12-28	240
20	卫生所	砖混 1 层	2009-12-28	85

21	小吃店	砖混 1 层	2009-12-28	200
22	杂物房	砖混 1 层	2009-12-28	150
23	电房	砖混 1 层	2009-12-28	364

根据被评估单位提供的《关于房屋资料瑕疵及开发计划的说明》，被评估单位拟将委估宗地原有建筑物拆除,按照土地出让合同的建设标准重新建设物流园。且 2022 年 3 月 14 日，广东省广弘资产经营有限公司和广东粤新文化产业投资有限公司签订的《移交确认及委托处置协议书》，协议约定广东粤新文化产业投资有限公司委托广东省广弘资产经营有限公司拆除、处置大旺地块上广东粤新文化产业投资有限公司拥有的所有地上建筑物（实物）等，包括：地上建筑物、厂房、车间等。 上述地上建筑物（实物）的处置费用由广东省广弘资产经营有限公司支付，处置收益由广东省广弘资产经营有限公司收取，双方都不得因上述地上建筑物（实物）的处置向对方索取费用或者收益。因本次评估是在按照开发计划重新建设开发的假设下计算评估对象市场价值的，对于地上建筑物的实物状况，评估师未进行重点关注。

(六)关于评估程序受到限制的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

未发现评估程序受到限制的情形。

(七)关于评估资料不完整的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

未发现评估资料不完整的情形。

(八)关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

未发现存在的法律、经济等未决事项。

(九)关于担保/租赁/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特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

本次评估对被评估企业名下的投资性房地产未考虑租约的影响。因租赁范围包含地上建筑物，无法将租赁费拆分成土地使用权和建筑物部分；此外，待估宗地存在租赁面积大于证载面积的情况，为真实反映宗地价值，故本次对投资性房地产中的评估未考虑已有租约对评估结论的影响。

未发现其他担保/租赁/或有负债(或有资产)等事项。

(十)关于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特别说明；

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。

(十一)关于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特别说明；

未发现本次资产评估对应的经济行为中，对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(十二)本次对无形资产评估方法的选取基于被评估单位提供的《肇庆高新区临江工业园用地物流园开发计划》，该开发计划各项指标暂未获得相关部门的批准，且企业对无形资产持有目的变更属不可预知项，本次评估未考虑在评估报告日后企业无法获取相关批准或变更无形资产的持有目的对评估结论的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

本资产评估报告仅为资产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限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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。

广东省广弘资产经营有限公司拟转让股权涉及的广东粤新文化产业投资有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告正文

国融兴华评报(粤)字[2022]第 0006 号

广东省广弘资产经营有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对广东省广弘资产经营有限公司拟转让广东粤新文化产业投资有限公司股权涉及的广东粤新文化产业投资有限公司的股东全部权益在 2021 年 12 月 31 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

本次评估的委托人为广东省广弘资产经营有限公司，被评估单位为广东粤新文化产业投资有限公司，资产评估委托合同无约定其他资产评估报告使用人。

(一) 委托人简介

委托人

名　　称：广东省广弘资产经营有限公司

统一社会信用代码：91440000724778854C

类　　型：其他有限责任公司

住　　所：广州市天河区广州大道北 680 号

法定代表人：陈玉敏

注册资本：177030.098 万元人民币

成立日期：2000 年 08 月 22 日

营业期限：2000 年 08 月 22 日至无固定期限

经营范围：资产营运管理，投资基础上的经营管理，资产受托管理，商品贸易，实业投资，股权投资，项目管理，自有物业出租及管理，停车场经营，酒店

住宿服务（旅业）。(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) 被评估单位简介

1.注册登记情况

名　　称：广东粤新文化产业投资有限公司

统一社会信用代码：91441208MA56DUTX90

类　　型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住　　所：肇庆高新技术产业开发区滨江路 2 号 1 号办公楼 101 室(仅限办公)

法定代表人：郭伟亮

注册资本：16888.46 万元人民币

成立日期：2021 年 05 月 11 日

营业期限：2021 年 05 月 11 日至无固定期限

经营范围：许可项目：以自有资金从事投资活动。（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：数字文化创意软件开发；组织文化艺术交流活动；园区管理服务；会议及展览服务；供应链管理服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；物业管理；土地使用权租赁；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）。

2．公司历史沿革及股权状况

广东粤新文化产业投资有限公司于 2021 年 05 月 11 日成立，企业类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），注册资本为 16888.46 万元人民币。股东为广东省广弘资产经营有限公司。

成立以及截至评估基准日，公司股东及股权结构如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
广东省广弘资产经营有限公司	16888.46	16888.46	100%
合计	16888.46	16888.46	100%

3.企业经营情况

企业目前经营业务为以自有资金从事投资活动。公司正在建设阶段，尚未开展实际业务，企业目前没有开展任何实质性生产经营活动。

4．近期企业经营情况

截止资产评估基准日 2021 年 12 月 31 日，广东粤新文化产业投资有限公司账面总资产 168,705,131.39 元，负债 86,000.00 元，所有者权益 168,619,131.39 元，2021 年营业收入 0.00 元，利润总额-265,468.61 元，净利润-265,468.61 元。企业近几年的资产负债和主要经营数据如下表列示：

公司近期企业经营情况表

金额单位：人民币元

项目	2021年12月31日
资产总计	168,705,131.39
负债总计	86,000.00
净资产	168,619,131.39
营业收入	0.00
利润总额	-265,468.61
净利润	-265,468.61
审计机构	广东中职信会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告编号	中职信审专字(2022)第0063号
报告意见类型	清产核资报告

5.委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位为委托人的全资控股子公司。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、委托人主管单位和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

根据《关于同意广东粤新文化产业投资有限公司股权转让立项的批复》（粤弘经投〔2022〕21 号），因广东省广弘资产经营有限公司拟转让广东粤新文化产业投资有限公司股权事宜，需对广东粤新文化产业投资有限公司的股东全部权

益价值进行评估，本次评估目的即反映广东粤新文化产业投资有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为作价值参考。

三、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为广东粤新文化产业投资有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估的范围是被评估单位于评估基准日审计报表范围内的相关资产及负债。资产总额为168,705,131.39元，其中：流动资产为13,946,141.85元，非流动资产为154,758,989.54元；负债总额为86,000.00元，其中：流动负债为86,000.00元，非流动负债为0.00元；所有者权益总额为168,619,131.39元。详见下表：

资　　产	期末数	负债和所有者权益（或股东权益）	期末数
流动资产：		**流动负债：**	
货币资金	1,541.90	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款		应付账款	
预付款项		预收款项	
应收利息		应付职工薪酬	
应收股利		应交税费	
其他应收款		应付利息	
存货		应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	86,000.00
其他流动资产	13,944,599.95	一年内到期的非流动负债	
流动资产合计	**13,946,141.85**	其他流动负债	
非流动资产：		**流动负债合计**	**86,000.00**
可供出售金融资产		**非流动负债：**	
持有至到期投资		长期借款	
长期应收款		应付债券	
长期股权投资		长期应付款	
投资性房地产		专项应付款	

资　　产	期末数	负债和所有者权益（或股东权益）	期末数
固定资产		预计负债	
在建工程		递延所得税负债	
工程物资		其他非流动负债	
固定资产清理		**非流动负债合计**	**0.00**
生产性生物资产		**负债合计**	**86,000.00**
油气资产		**所有者权益（或股东权益）：**	
无形资产	154,758,989.54	实收资本（或股本）	168,884,600.00
开发支出		资本公积	
长期待摊费用		盈余公积	
递延所得税资产		未分配利润	-265,468.61
其他非流动资产		减：库存股	
非流动资产合计	**154,758,989.54**	**所有者权益（或股东权益）合计**	**168,619,131.39**
资产总计	**168,705,131.39**	**负债和所有者（或股东权益）合计**	**168,705,131.39**

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估范围内的资产、负债账面价值已经于广东中职信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了《清产核资专项审计报告》（中职信审专字(2022)第 0063 号）。

评估范围内主要资产的情况如下：

本次评估范围中的主要资产为流动资产、其他流动资产、无形资产。

流动资产为货币资金、其他流动资产。

货币资金账面价值 1,541.90 元，为银行存款。

其他流动资产账面价值 13,944,599.95 元，主要为待抵扣增值税进项税额。

无形资产账面原值 155,024,442.35 元，账面净值 154,758,989.54 元，为位于肇庆高新区临江工业园滨江路东面、广佛肇高速公路南面的土地使用权。该宗地位于肇庆高新区临江工业园滨江路东面、广佛肇高速公路南面，东至路，南至相邻宗地，西至滨江路，北至广佛肇高速公路，权属证号为粤（2021）肇庆大旺不动产权第 0012910 号，证载面积为 160,000 ㎡，工业用地有效期为 50 年，取得日期为 2020 年 7 月 31 日。至评估基准日尚可使用年限为 48.58 年，土地用途为工业，土地性质为出让用地，开发程度为宗地红线外"五通"，红线内"五通一平"。地上建有生产厂房及办公楼、宿舍等。建筑物及构筑物均未办理产权证书。

根据企业提供的开发计划，结合《国有建设用地出让合同》记载，宗地容积率上限为2.5，企业拟将委估宗地原有建筑物拆除,按照土地出让合同的建设标准重新建设物流园。故本次评估设定开发用途为物流仓储。具体开发计划如下表所示：

序号	项目	区间或限制	拟定开发强度	备注
1	土地面积（m²）	160,000	160,000	《土地出让合同》
2	容积率	1.5≤r≤2.5	2.5	《土地出让合同》
3	建设密度	≥35%	70%	《土地出让合同》
4	行政及配套面积	15%≤面积≤35%	35%	《物流建筑设计规范》
5	总建筑面积	≤400,000	400,000m²	
	其中：仓储		260,000m²	平均楼层2.58
	其中：行政及配套（办公）		140,000m²	平均楼层12.5

拟定含税总投资108,000万元，其中建设成本102,000万元，其他费用6,000万元。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量。

企业申报评估的表外资产见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m²
1	单身宿舍	钢混3层	1995年	967
2	办公楼	钢混3层	1995年	967
3	招待所	钢混2层	1995年	570
4	车库	钢混1层	1995年	795
5	礼堂	钢混2层	1995年	1124
6	四车间(新本兰房屋)	钢结构1层	2006-09-28	2310
7	食堂改造		2009-01-30	
8	厂房改造		2009-04-15	
9	厂周围墙		2009-09-15	2400
10	样板房基础		2009-12-28	
11	开料车间	钢结构1层	2009-12-28	350
12	大车间	钢结构1层	2009-12-28	23450
13	仓库	钢结构1层	2009-12-28	800
14	质检部	钢结构1层	2009-12-28	274
15	空气压缩机房	钢结构1层	2009-12-28	323
16	打沙车间	钢结构1层	2009-12-28	581
17	试压室	钢结构1层	2009-12-28	218
18	自动焊接车间	钢结构1层	2009-12-28	949

19	集体宿舍楼	钢混2层	2009-12-28	240
20	卫生所	砖混1层	2009-12-28	85
21	小吃店	砖混1层	2009-12-28	200
22	杂物房	砖混1层	2009-12-28	150
23	电房	砖混1层	2009-12-28	364

上述建筑物均未办理房地产权证，企业承诺评估范围内未办理房产证的房屋建筑物为被评估单位所有，不存在产权纠纷。上述建筑物目前处于闲置状态。委托人和被评估单位签订了《移交确认及委托处置协议书》，协议约定广东粤新文化产业投资有限公司委托广东省广弘资产经营有限公司拆除、处置大旺地块上广东粤新文化产业投资有限公司拥有的所有地上建筑物（实物）等，包括：地上建筑物、厂房、车间等。 上述地上建筑物（实物）的处置费用由广东省广弘资产经营有限公司支付，处置收益由广东省广弘资产经营有限公司收取，双方都不得因上述地上建筑物（实物）的处置向对方索取费用或者收益。

（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)。

未引用其他机构出具的报告结论。

四、 价值类型

根据评估目的，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。

采用市场价值类型的理由：本次评估选取市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、 评估基准日

（一）本报告评估基准日是2021年12月31日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

（三）本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业内部的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、 评估依据

(一)经济行为依据

1、《关于同意广东粤新文化产业投资有限公司股权转让立项的批复》（粤弘经投〔2022〕21 号）；

(二)法律法规依据

1、《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)；

2、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）；

3、《中华人民共和国公司法》(根据 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)；

4、《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 97 号)；

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议)；

6、《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过作出修改)；

7、《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通过第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议决定修改)；

8、《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)；

9、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 709 号)；

10、《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号)；

11、《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36 号)；

12、《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);

13、《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);

14、《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);

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

16、《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)

17、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76号);

18、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第65号);

19、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36号);

20、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令第645号第三次修订);

21、财政部税务总局关于调整增值税税率的通知(财税[2018]32号);

22、《财政部税务总局海关总署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)。

(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—企业价值》(中评协[2018]38号);

9、《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38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）;

14、《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》(中评协〔2019〕39 号）;

15、《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）。

(四)权属依据

1、股份持有证明;

2、《不动产权证书》、《国有建设用地出让合同》;

3、其他有关产权证明。

(五)取价依据

1、《基本建设财务规则》(中华人民共和国财政部令第 81 号，自 2016 年 9 月 1 日起施行);

2、评估基准日全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）;

3、《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（2018）》《广东省市政工程综合定额（2018）》《广东省通用安装工程综合定额（2018）》;

4、《基本建设项目建设成本管理规定》财建[2016]504 号;

5、国家有关部门公布的建设前期和其他费用标准;

6、万德系统提供的相关行业统计数据;

7、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

8、《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格[2011]534 号);

9、58 同城、链家等房地产交易信息发布网站;

10、与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

1、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);

2、《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);

3、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

4、《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号);

5、被评估单位提供的资产清单和评估申报表；

6、广东中职信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的清产核资报告。

七、 评估方法

(一) 评估方法的选择

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

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，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

《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、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

1、资产基础法适用性分析：由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

2、市场法适用性分析：因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估未采用市场法。

3、收益法适用性分析：收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，收益法的应用前提为：

A.评估对象必须具备持续经营能力，剩余经济寿命显著；

B.能够而且必须用货币来衡量评估对象的未来收益；

C.能够用货币来衡量评估对象承担的未来风险；

D.评估对象能够满足资产所有者经营上期望的收益。

由于被评估单位成立时间较短，尚未正式开展经营，盈利性无法体现，被评估单位主要资产为无形资产-土地使用权，未来公司发展方向除土地开发外的其

他计划尚未制定，未来发展方向具有较大的不确定性，收益法评估的重要参数“未来预期收益”无法预测及衡量，从客观上亦不具备采用收益法的条件。

综上，最终本次评估选用资产基础法对广东粤新文化产业投资有限公司股东全部权益价值进行评估。

(二) 评估方法的介绍

1、流动资产

(1)货币资金，包括银行存款，通过核实银行对账单，以核实后的价值确定评估值。

2、其他流动资产，评估人员在对其他流动资产申报值核实无误的基础上，查阅了纳税申报表、相关凭证；本次评估以经审计后的账面价值确定评估价值。

3、固定资产-建筑物

因本次评估对象土地使用权采用假设开发法计算，在重新开发的假设前提下，地上原有房屋建应拆除后重建，拆除费用和回收价值基本相符，故评估为0。

4、无形资产

依据《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则—不动产》规定的基本评估方法包括市场法、收益法和成本法。针对土地使用权评估，根据《城镇土地估价规程》另有假设开发法、基准地价系数修正法。进行资产评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析各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。

收益还原法是通过收集相关资料估算年总收益和年总费用进而确定年纯收益，然后通过收益还原率测算土地收益价格的方法。收益还原法主要用于有现实收益或潜在收益的土地，而委估土地无现实收益，周边地租水平无法取得，难以测算其潜在收益情况，故不宜采用收益还原法对该地块进行评估。

成本逼近法是通过收集与估价有关的成本费用、利息、利润等资料，直接或间接的方式求取待估宗地的土地取得费、土地开发费、及相关税费等，对地价进行必要的修正得出待估土地的价格。成本逼近法一般适用于新开发的土地或土地市场欠发育、交易案例少的地区的土地价格评估，故不采用成本逼近法对该地块进行评估。

基准地价是在政府部门指导确认情况下得出的，主要用于政府指导进行核算土地出让金，课税等用途，所得结果较市场水平偏低，不能体现待估宗地的客观市场价值，故评估宗地不考虑采用基准地价系数法。

市场法是指通过收集宗地交易案例确定比较案例，建立价格可比基础然后通过交易价格修正来最终确定评估对象的市场价格。纳入评估范围内的土地使用权所在地区为近年新设高新区，当地工业用地出让价格仍受政府招商布局影响，一般对于招商引资优待对象会从地价上给予一定优惠，其成交价格是建立在一定附加条件之上的，土地出让价格未能完全反映自由市场供需，故不采用市场法对该地块进行评估。

假设开发法是是通过测算不动产建成后交易价格、房屋建造成本、交易税费进而测算土地价格的一种方法。假设开发法主要用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。评估对象近期缴交土地使用权出让金，产权持有单位有投资开发或再开发的计划，故纳入评估范围内的土地使用权可采用假设开发法进行评估。

根据评估对象的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对于本次评估范围内的宗地使用假设开发法进行评估。

◆假设开发法

假设开发法又称剩余法，是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。计算公式为：

式中：CI—现金流入(销售收入)；

CO—现金流出(后续开发成本、销售费用、管理费用、销售税金及附加、维修费、保险费等)；

(CI－CO)t—第 t 年的净现金流量；

n—计算期年数；

r—折现率。

折现率的确定：采用累加法确定，公式如下

折现率=无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率

具体测算步骤：

A、调查待开发房地产的基本情况；

B、选择最佳的开发利用方式；

C、估计开发建设期；

D、预测开发完成后的房地产价值；

E、估算开发成本、管理费用、投资利息、销售税费、开发商利润等（本次评估采用动态假开，投资利息和开发商利润在折现率体现）；

F、进行具体测算，确定评估值

5、 负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

评估人员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

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划，评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

(二) 前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

(三) 现场调查

评估人员对评估对象涉及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的尽职调查。

1、指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的"资产评估明细表"及其填写要求、资料清单等,对纳入评估范

围的资产进行细致准确地填报,同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2、初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况,然后仔细审查各类"资产评估明细表",检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查"资产评估明细表"有无漏项等,同时反馈给被评估单位对"资产评估明细表"进行完善。

3、现场实地勘查

根据纳入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,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

对房地产,核实了土地不动产权证等相关权属文件并在企业房产管理人员的陪同下,根据企业填报的房屋建筑物申报表,对建筑物进行了清查核实,数量清查以现场驻场清点的方法进行。

对非实物性资产及负债的清查:对外部往来款项、存款及各项资产负债,主要从账面上结合记账凭证、相关合同进行清查核实,执行其他相关替代程序,发现有不符的情况查清问题所在,做好记录。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和被评估单位相关人员充分沟通,进一步完善"资产评估明细表",以做到:账、表、实相符。

5、查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房地产的产权证明文件资料进行查验,对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托人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,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，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有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

(七) 评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、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

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 基本假设

1、公开市场假设，即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；

2、交易假设，即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；

3、持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

(二) 一般假设

1、假设公司的经营者是负责的，完全遵守所有有关的法律法规，且公司管理层有能力担当其职务。

2、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。评估测算中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准及价值体系。

3、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

4、假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

5、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

6、假设和被评估单位相关的利率、汇率、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；

(三) 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资产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，经营范围、方式与目前保持一致；

3、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定；

4、假设评估范围内的资产不涉及任何抵押权、留置权或担保事宜，不存在其它其他限制交易事项；

5、假设企业能顺利获得相关部门批准，按《肇庆高新区临江工业园用地物流园开发计划》实施物流园开发计划，并顺利按期于 2023 年 6 月完工。

本资产评估报告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

截止评估基准日 2021 年 12 月 31 日，广东粤新文化产业投资有限公司的股东全部权益价值评估结果如下：

(一) 评估结果

截止评估基准日 2021 年 12 月 31 日，广东粤新文化产业投资有限公司经审计的总资产账面价值 16,870.51 万元，总负债账面价值 8.60 万元，净资产账面价值 16,861.91 万元。经资产基础法评估，广东粤新文化产业投资有限公司总资产评

估价值 17,780.00 万元，增值 909.49 万元，增值率 5.39%；总负债评估价值 8.60 万元，无增减值变化；净资产评估价值 17,771.40 万元，增值 909.49 万元，增值率 5.39%。详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：广东粤新文化产业投资有限公司　　金额单位：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%
1	流动资产	1,394.61	1,394.61	-	-
2	非流动资产	15,475.90	16,385.39	909.49	5.88
3	无形资产	15,475.90	16,385.39	909.49	5.88
4	**资产总计**	16,870.51	17,780.00	909.49	5.39
5	流动负债	8.60	8.60	-	-
6	非流动负债	-	-	-	-
7	**负债合计**	8.60	8.60	-	-
8	**净资产（所有者权益）**	16,861.91	17,771.40	909.49	5.39

经资产基础法评估，广东粤新文化产业投资有限公司股东全部权益价值为 17,771.40 万元。

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1、评估结果与账面价值比较变动情况

评估结果与账面价值比较，增值 909.49 万元。增值部分为：

（1）无形资产：评估值为 16,385.39 万元，相比账面价值增值 909.49 万元，增值率 5.88%。

2、评估结果分析

评估结果与账面价值比较，主要变动原因为无形资产-土地使用权评估增值。无形资产-土地使用权入账原值是以 2021 年 2 月 28 日为评估基准日进行评估后按评估价值入账，与本次评估的评估基准日相差 10 个月，主要是这段期间土地价格上涨导致评估增值。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

（一）本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对评估结论的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（二）本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性以及保证经营的合法性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

（三）本次评估前，广东中职信会计师事务所（特殊普通合伙）对广东粤新文化产业投资有限公司以 2021 年 12 月 31 日为基准日进行了清产核资，并出具了审计报告（中职信审专字(2022)第 0063 号），广东粤新文化产业投资有限公司按照审计调整后的结果进行申报，本次对广东粤新文化产业投资有限公司净资产的评估是在注册会计师审计的基础上进行的，本评估报告提请报告的使用者在使用本资产评估报告时要关注上述审计报告。

（四）关于引用其他机构出具的报告结论的情况特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

未引用其他机构出具的报告结论。

（五）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

纳入本次评估范围内的房屋尚未办理房屋所有权证，对于该部分房屋，广东粤新文化产业投资有限公司承诺产权归其所有。未办理房屋所有权证明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m^2
1	单身宿舍	钢混 3 层	1995 年	967
2	办公楼	钢混 3 层	1995 年	967
3	招待所	钢混 2 层	1995 年	570
4	车库	钢混 1 层	1995 年	795
5	礼堂	钢混 2 层	1995 年	1124
6	四车间(新本兰房屋)	钢结构 1 层	2006-09-28	2310

7	食堂改造		2009-01-30	
8	厂房改造		2009-04-15	
9	厂周围墙		2009-09-15	2400
10	样板房基础		2009-12-28	
11	开料车间	钢结构 1 层	2009-12-28	350
12	大车间	钢结构 1 层	2009-12-28	23450
13	仓库	钢结构 1 层	2009-12-28	800
14	质检部	钢结构 1 层	2009-12-28	274
15	空气压缩机房	钢结构 1 层	2009-12-28	323
16	打沙车间	钢结构 1 层	2009-12-28	581
17	试压室	钢结构 1 层	2009-12-28	218
18	自动焊接车间	钢结构 1 层	2009-12-28	949
19	集体宿舍楼	钢混 2 层	2009-12-28	240
20	卫生所	砖混 1 层	2009-12-28	85
21	小吃店	砖混 1 层	2009-12-28	200
22	杂物房	砖混 1 层	2009-12-28	150
23	电房	砖混 1 层	2009-12-28	364

根据被评估单位提供的《关于房屋资料现状及开发计划的说明》，被评估单位拟将委估宗地原有建筑物拆除，按照土地出让合同的建设标准重新建设物流园。且 2022 年 3 月 14 日，广东省广弘资产经营有限公司和广东粤新文化产业投资有限公司签订的《移交确认及委托处置协议书》，协议约定广东粤新文化产业投资有限公司委托广东省广弘资产经营有限公司拆除、处置大旺地块上广东粤新文化产业投资有限公司拥有的所有地上建筑物（实物）等，包括：地上建筑物、厂房、车间等。 上述地上建筑物（实物）的处置费用由广东省广弘资产经营有限公司支付，处置收益由广东省广弘资产经营有限公司收取，双方都不得因上述地上建筑物（实物）的处置向对方索取费用或者收益。因本次评估是在按照开发计划重新建设开发的假设下计算评估对象市场价值的，对于地上建筑物的实物状况，评估师未进行重点关注。

(十三)关于评估程序受到限制的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

未发现评估程序受到限制的情形。

(十四)关于评估资料不完整的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

未发现评估资料不完整的情形。

(十五)关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

未发现存在的法律、经济等未决事项。

(十六)关于担保/租赁/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特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

本次评估对被评估企业名下的投资性房地产未考虑租约的影响。因租赁范围包含地上建筑物，无法将租赁费拆分成土地使用权和建筑物部分；此外，待估宗地存在租赁面积大于证载面积的情况，为真实反映宗地价值，故本次对投资性房地产中的评估未考虑已有租约对评估结论的影响。

未发现其他担保/租赁/或有负债(或有资产)等事项。

(十七)关于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特别说明；

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。

(十八)关于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特别说明；

未发现本次资产评估对应的经济行为中，对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(十九)本次对无形资产评估方法的选取基于被评估单位提供的《肇庆高新区临江工业园用地物流园开发计划》，该开发计划各项指标暂未获得相关部门的批准，且企业对无形资产持有目的变更属不可预知项，本次评估未考虑在评估报告日后企业无法获取相关批准或变更无形资产的持有目的对评估结论的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(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评估对象可实现价格的保证；

(五)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用；

(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日期为2022年03月21日。

十四、评估机构和资产评估师签章

法定代表人:赵向阳

资产评估师：

资产评估师：

北京国融兴华资产评估有限责任公司

2022 年 3 月 21 日

资产评估报告附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；

附件二、被评估单位清产核资审计报告；

附件三、委托人和被评估单位营业执照；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、委托人和被评估单位的承诺函；

附件六、签名资产评估师的承诺函；

附件七、北京国融兴华资产评估有限责任公司备案文件复印件；

附件八、北京国融兴华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件九、资产评估师职业资格证书登记卡复印件.

广东省广弘资产经营有限公司文件

粤弘经投〔2022〕21号

关于同意广东粤新文化产业投资有限公司股权转让立项的批复

广东省广弘资产经营有限公司资产管理分公司：

你公司《关于转让广东粤新文化产业投资有限公司股权的立项请示》（粤弘管〔2022〕13号）收悉。经研究，现批复如下：

一、同意你公司启动广东粤新文化产业投资有限公司股权转让前期相关工作。

二、同意聘请中介机构对广东粤新文化产业投资有限公司进行清产核资和资产评估。

三、你公司须依法依规，严格按规定程序开展股权转让相关工作，确保转让合法有效。

（此页无正文）

广东省广弘资产经营有限公司

2022 年 3 月 1 日

防伪编号：00202022040080394132

报告文号：中职信审专字(2022)第0063号

委托单位名称：广东省广弘资产经营有限公司

被审验单位名称：广东粤新文化产业投资有限公司

被审单位所在地：肇庆

事务所名称：广东中职信会计师事务所（特殊普通合伙）

报告日期：2022-03-05

签名注册会计师：聂铁良

张明锋

报告防伪查询二维码

广东粤新文化产业投资有限公司
清产核资专项审计报告

事务所名称：广东中职信会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话：020-38324928

传　　真：020-38351263

通讯地址：广州市天河区珠江东路11号1001室（自编01-04、06单元）

电子邮件：zzxcpa@163.com

事务所网址：

如对上述报备资料有疑问的,请与广东省注册会计师协会联系。

防伪查询电话号码：020-83063940、83063583

防伪查询网址：http://www.gdicpa.org.cn

广东中职信会计师事务所(特殊普通合伙)
GUANGDONG ZHONGZHIXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP
地址：广州市天河区珠江东路11号高德置地秋广场F座10楼
10th Floor,Autumn F,GT Land Plaza,
11 ZhuJiang East Road,Tianhe District,
Guangzhou, China
邮箱：zzxcpa@163.com
电话：020-38324928/38351263
传真：020-38213172
网址：www.zzxcpa.com

广东粤新文化产业投资有限公司
清产核资专项审计报告

中职信审专字(2022)第0063号
报备号：00202022040080394132

广东省广弘资产经营有限公司：

我们接受委托，对广东粤新文化产业投资有限公司（以下简称粤新文化公司）以2021年12月31日为清产核资基准日的相关资料进行了审查核实。本次审计的资料由粤新文化公司提供，这些资料的真实性、完整性由粤新文化公司负责，我们的责任是对这些资料进行审计并出具审计报告。

在审计过程中，我们本着独立、客观、公正的原则，实施了包括抽查会计凭证、资产监盘、函证、核对相关合同与权证等我们认为必要的审计程序。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。现将审查核实情况及结果报告如下：

一、 公司的基本情况

公司名称：广东粤新文化产业投资有限公司

注册住所：肇庆高新技术产业开发区滨江路2号1号办公楼101室（仅限办公）

法定代表人：郭伟亮

注册资本：人民币16888.46万元

实收资本：人民币16888.46万元

统一信用代码：91441208MA56DUTX90

成立日期：2021-05-11

营业期限：2021-05-11 至 长期

经营范围：许可项目：以自有资金从事投资活动。（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：数字文化创意软件开发；组织文化艺术交流活动；园区管理服务；会议及展览服务；供应链管理服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；物业管理；土地使用权租赁；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、 采用的重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

公历 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。会计期间分为年度和中期，中期包括半年度、季度和月度，起讫日期采用公历日期。

（二）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则（计量属性）

本公司会计核算以权责发生制为基础；本公司对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，如果能够保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量，也可以采用重置成本、可变现净值、现值以及公允价值计量。

（四）企业合并

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日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；如果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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值

以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

（五）合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

（六）现金及现金等价物的确定标准

本公司列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（七）外币业务的核算方法及折算方法

1. 发生外币交易时的折算方法

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额；也可以采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。

2. 在资产负债表日对外币货币性项目和外币非货币性项目的处理方法

外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除了按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》的规定，与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额予以资本化外，计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额，不产生汇兑差额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

3. 外币财务报表的折算方法

将以外币表示的财务报表折算为人民币金额表示的财务报表。资产负债表中的

资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述方法折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。以外币表示的现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

（八）金融工具

1. 金融工具的确认依据

金融工具的确认依据为：本公司及所属各企业已经成为金融工具合同的一方。

2. 金融资产和金融负债的分类

（1）金融资产的分类

本公司及所属各企业根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。该指定一经做出，不得撤销。

（2）金融负债的分类

除下列各项外，本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。对此类金融负债，按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

不属于上述两项情形的财务担保合同，以及不属于上述 1 情形的以低于市场利

率贷款的贷款承诺。本公司作为此类金融负债发行方的，在初始确认后按照金融工具减值所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除依据《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

在非同一控制下的企业合并中，本公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，该金融负债按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司可以将金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，但该指定一经做出不得撤销且应当满足下列条件之一：

能够消除或显著减少会计错配。

根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和绩效考核，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

3. 金融资产和金融负债的计量

（1）初始计量

本公司初始确认金融资产或金融负债，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（2）后续计量

初始确认后，本公司对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

初始确认后，本公司对不同类别的金融负债，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入当期损益或以本条所述的其他适当方法进行后续计量。

（九）金融资产减值

1. 确认金融资产减值项目

以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

以摊余成本计量的金融资产。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

租赁应收款。

合同资产。

企业发行的分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款和适用本条三、（二）金融负债的分类 3 规定的财务担保合同。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。

2. 应收款项坏账准备计提方法

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

将金额为人民币 500 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

（2）单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法

信用风险特征组合的确定依据：

对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。不同组合的确定依据及计提方法如下：

组合名称	确定组合的依据
组合 1：本公司内关联方组合	同受最终控制方控制的本公司内企业往来款项
组合 2：备用金、押金、保证金	本公司职工借支的备用金，以及押金、保证金
组合 3：政府采购教材款项	政府采购教材的应收款项
组合 4：余额百分比组合	政府补助及出口退税等应收款项、其他应收款中的合并范围内的单项测试未减值的子公司款项

组合 5：账龄组合	未纳入组合 1、组合 2、组合 3 和组合 4 的以应收款项的账龄作为信用风险特征划分组合

根据信用风险特征组合确定的计提方法：

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

①不同组合计提坏账准备的计提方法：

组合名称	计提方法
组合 1：本公司内关联方组合	个别认定法
组合 2：备用金、押金、保证金	个别认定法
组合 3：政府采购教材款项	个别认定法
组合 4：余额百分比组合	余额百分比法
组合 5：账龄组合	账龄分析法

②采用个别认定法计提坏账准备的组合计提方法：

对于关联方之间的应收款项、政府采购教材的应收款项、职工个人备用金单独进行减值测试，单独测试未发现减值的，不再计提坏账准备。

③个别认定组合坏账准备的计提方法：

组合名称	计提比例（%）
组合 4：余额百分比组合	0

④采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提比例：

账　龄	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年，下同）	5
1-2 年	20
2-3 年	40
3-4 年	60
4-5 年	80
5 年以上	100

（3）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

这些特征包括：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

对应收票据、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

3. 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

（十）金融资产转移

1.金融资产转移的确认

（1）本公司金融资产转移包括下列两种情形：

本公司将收取金融资产现金流量的合同权利转移给其他方；

本公司保留了收取金融资产现金流量的合同权利，但承担了将收取的该现金流量支付给一个或多个最终收款方的合同义务，且同时满足下列条件：

①本公司只有从该金融资产收到对等的现金流量时，才有义务将其支付给最终收款方。本公司提供短期垫付款，但有权全额收回该垫付款并按照市场利率计收利息的，视同满足本条件。

②转让合同规定禁止本公司出售或抵押该金融资产，但本公司可以将其作为向最终收款方支付现金流量义务的保证。

③企业有义务将代表最终收款方收取的所有现金流量及时划转给最终收款方，且无重大延误。本公司无权将该现金流量进行再投资，但在收款日和最终收款方要求的划转日之间的短暂结算期内，将所收到的现金流量进行现金或现金等价物投资，并且按照合同约定将此类投资的收益支付给最终收款方的，视同满足本条件。

（2）本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报

酬的程度，并分别下列情形处理：

本公司转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，应当终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

本公司保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，应当继续确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除上述两种之外的其他情形），应当根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了对该金融资产控制的，按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。

2.金融资产转移的会计处理

（1）金融资产转移整体满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

所转移金融资产在终止确认日的账面价值；

因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

（2）本公司转移了金融资产的一部分，且该部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

终止确认部分在终止确认日的账面价值；

终止确认部分的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

（3）本公司保留了被转移金融资产所有权上几乎所有风险和报酬而不满足终止确认条件的，继续确认被转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在后续会计期间，继续确认该金融资产产生的收入（或利得）和该金融负债产生的费用（或损失），不得相互抵销。

（十一）存货

1. 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 发出存货的计价方法

发出存货采用移动加权平均法。

3. 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

(十二) 长期股权投资

1.长期股权投资的确认原则

长期股权投资是指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

2.长期股权投资的初始计量

（1）合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下的企业合并，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金取得：按照实际支付的购买价款（包括直接相关的费用、税金及其他必要支出）作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得：按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

通过非货币性资产交换取得：通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照 《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照 《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定。

3.长期股权投资的后续计量

（1）采用成本法核算

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。采用成本法核算的长期股权投资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。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）采用权益法核算

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。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，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

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，并调整长期股权投资的账面价值。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。

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可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。若符合下列条件，本公司以被投资单位的账面净利润为基础，计算确认投资收益：1、本公司无法合理确定取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值。2、投资时被投资单位可辨认资产的公允价值与其账面价值相比，两者之间的差额不具有重要性的。3、其他原因导致无法取得被投资单位的有关资料，不能按照规定对被投资单位的净损益进行调整的。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益和其他综合收益等。

确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

4.核算方法的改变

（1）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。

（2）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，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。

（3）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）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，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，对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；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。

5.长期股权投资减值准备的确认标准和计提方法

本公司在资产负债表日，判断长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。确认标准按照资产减值有关规定执行。

长期股权投资存在减值迹象的，估计其可收回金额。本公司一般以单项长期股权投资为基础估计其可收回金额，可收回金额根据长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。可收回金额的计量结果表明长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的长期股权投资减值准备。难以对单项长期股权投资的可收回金额进行估计的，以该长期股权投资所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额，并按照 《企业会计准则第 8 号——资产减值》有关规定计提长期股权投资减值准备。减值损失

一经确认，在以后会计期间不能转回。

（十三）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。在本制度实施前，已采用公允价值模式计量的投资性房地产，继续采用公允价值模式计量，在合并报表层面对投资性房地产后续计量统一采用成本模式。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、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计入当期损益。

（十四）固定资产

1. 固定资产确认条件、计价方法和后续支出的会计处理方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。固定资产以取得时的实际成本入账。固定资产在使用过程中发生的更新改造支出、修理费用等后续支出，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，计入当期损益。

2. 各类固定资产的折旧方法

本公司固定资产折旧方法为年限平均法，具体情况如下：

类 别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	10-40	0-5	2.38-10.00
机器设备	10-20	0-5	4.75-10.00
运输设备	4-12	0-5	7.92-25.00
电子设备	3-10	0-5	9.50-33.33
办公及其他设备	3-10	0-5	9.50-33.33

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：(1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；(2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；(3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分 [通常占租赁资产使用寿命的 75%以上（含 75%）]；(4) 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值 [90%以上（含 90%）]；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值 [90%以上（含 90%）]；(5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

（十五）在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

3. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值高于可收回

金额的差额计提相应的减值准备。

（十六）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

（十七）生物资产

1. 生物资产是指有生命的动物和植物，包括消耗性生物资产、生产性生物资产和公益性生物资产。生物资产同时满足下列条件时予以确认：(1) 因过去的交易或者事项对其拥有或者控制；(2) 与其有关的经济利益很可能流入公司；(3) 其成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类生产性生物资产的折旧方法

生产性生物资产折旧采用年限平均法，各类生产性生物资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类　别	折旧方法	使用寿命(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
产畜和役畜	年限平均法	33 周-3.5 年	0-10	25.71-36.36

公司每年度终了对使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如使用寿命、预计净产值预期数与原先估计数有差异或经济利益实现方式有重大变化的，作为会计估计变更调整使用寿命或预计净产值或改变折旧方法。

3. 消耗性生物资产在生产领用或出售时结转成本。

4. 资产负债表日，以成本模式进行后续计量的生物资产，当有确凿证据表明由于遭受自然灾害、病虫害、动物疫病侵袭或市场需求变化等原因，使消耗性生物资产可变现净值或生产性生物资产的可收回金额低于其账面价值的，消耗性生物资产按本财务报表附注二之存货所述方法计提跌价准备，生产性生物资产按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十八）使用权资产

使用权资产的确定方法及会计处理方法，参见本附注“租赁”。

（十九）无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

类 别	预计使用寿命(年)
土地使用权	50-70
软件	5-10
其他无形资产	5-10

使用寿命不确定的无形资产不摊销，公司在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。

3.　使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照

账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

4. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产： (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

（二十）长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，但摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（二十一）资产减值

1.可能发生减值资产的认定

在资产负债表日，本公司判断资产是否存在可能发生减值的迹象。因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

2.资产可收回金额的计量

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

3.资产减值损失的确定

可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用

在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

4.资产组的认定及减值处理

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本公司以单项资产为基础估计其可收回金额。难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的（总部资产和商誉分摊至某资产组或者资产组组合的，该资产组或者资产组组合的账面价值应当包括相关总部资产和商誉的分摊额），确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

5.商誉减值

本公司因企业合并所形成的商誉，至少在每年年度终了进行减值测试。对于因合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，应当先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失，并按照本条所述资产组减值的规定进行处理。

（二十二）职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2) 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

（二十三）租赁负债

租赁负债的确认方法及会计处理方法，参见本附注“租赁”。

（二十四）预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

（二十五）收入

1.收入确认和计量原则

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过

程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本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。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2.收入确认方法

（1）按客户取得相关商品控制权的时点确认的收入

本公司出版业务、发行业务、报媒业务中的报刊杂志发行业务、印刷业务、印刷物资贸易、食品销售、医药贸易、餐饮旅业等业务，按客户取得相关商品控制权的时点确认收入。

本公司上述业务合同通常仅包含转让商品的履约义务，属于在某一时点履行的履约义务。本公司对上述收入确认需满足以下条件：本公司已根据合同约定将产品交付给客户且客户已接受该商品，已经收取货款或取得索取货款的凭据且有权取得的对价很可能收回，商品所有权上的主要风险和报酬已转移，商品的法定所有权已转移。

（2）按履约进度确认的收入

本公司报媒业务中的广告收入、仓储服务等其他业务，由于本公司履约的同时客户能够控制本公司履约过程中的服务或取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，且本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，本公司将其作为某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合

理确定的除外。本公司按照产出法确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

3.合同成本

（1）与合同成本有关的资产金额的确定方法

与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

合同履约成本，即本公司为履行合同发生的成本，不属于其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；该成本预期能够收回。

合同取得成本，即本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；该资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。增量成本，是指不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出（如无论是否取得合同均会发生的差旅费等），在发生时计入当期损益，但是，明确由客户承担的除外。

（2）与合同成本有关的资产的摊销

与合同成本有关的资产，应当采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

（3）与合同成本有关的资产的减值

在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，应当首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后根据其账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过

假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

4.收入的列报

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。

本公司拥有的、无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

合同资产，是指本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。如本公司向客户销售两项可明确区分的商品，本公司因已交付其中一项商品而有权收取款项，但收取该款项还取决于本公司交付另一项商品的，本公司应当将该收款权利作为合同资产。

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如本公司在转让承诺的商品之前已收取的款项。

（二十六）政府补助

1. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

2. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

（二十七）递延所得税资产/递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产

或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（二十八）租赁

租赁是指本公司让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

1. 本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

（1） 初始计量

在租赁期开始日，本公司将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

（2） 后续计量

本公司参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本公司按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

2. 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

（1） 经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

（2） 融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

三、 清产核资范围

截止 2021 年 12 月 31 日粤新文化公司的全部资产、负债及所有者权益。

四、 清产核资的依据

（一）本次清产核资按照如下政策依据：

1. 《国有企业清产核资办法》（2003 年国资委 1 号令）
2. 《国有企业资产损失认定工作规则》（国资评价〔2003〕72 号）
3. 《国有企业清产核资资金核实工作规定》（国资评价〔2003〕74 号）
4. 《国有企业清产核资工作规程》（国资评价〔2003〕73 号）
5. 《国有企业清产核资经济鉴证工作规则》（国资评价〔2003〕78 号）
6. 《清产核资工作问题解答（一）》（国资厅评价〔2003〕53 号）
7. 《清产核资工作问题解答（二）》（国资厅发评价[2004]8 号）
8. 《企业会计准则》

（二）行为依据

1. 本次《企业清产核资工作方案》；
2. 企业制定的执行企业会计准则的会计政策；
3. 清产核资专项财务审计业务约定书。

五、 清产核资过程及实施情况

（一）清产核资基准日：本次清产核资基准日为 2021 年 12 月 31 日。

（二）工作起止日期：清产核资工作自 2022 年 1 月 22 日开始至 2022 年 1 月 30 日结束。

（三）具体实施情况：

1. 对清产核资基准日的原会计报表进行审计，以保证清产核资基准日账面数的准确；
2. 核对、询证、查实公司债权、债务；
3. 验证土地使用权产权；
4. 核实合同台账，抽查各项合同。

六、 清产核资财务专项审计情况

经清查，清查基准日账面数与清查数,调整结果如下：

科目名称	清查前账面值	账务调整	清查损溢调整	清查值
货币资金	1,541.90			1,541.90
其他流动资产	13,944,599.95			13,944,599.95
无形资产	154,758,989.54			154,758,989.54
资产科目合计	**168,705,131.39**			**168,705,131.39**
其他应付款	86,000.00			86,000.00
负债科目合计	**86,000.00**			**86,000.00**
实收资本	168,884,600.00			168,884,600.00
未分配利润	-265,468.61			-265,468.61
所有者权益科目合计	**168,619,131.39**			**168,619,131.39**

清查情况说明如下：

（一）货币资金

公司清查前的货币资金1,541.90元（其中：银行存款为1,541.90元），清查数为1,541.90元。无清查调整事项。

（二）其他流动资产

公司清查前的其他流动资产为13,944,599.95元（均为待抵扣进项税金），清查数为13,944,599.95元。无清查调整事项。

（三）无形资产

公司清查前的无形资产为154,758,989.54元，清查数为154,758,989.54元。无清查调整事项。

需要说明的事项：

公司无形资产为位于肇庆高新区临江工业园滨江路东面、广佛肇高速公路南面的工业用土地使用权，为股东广东省广弘资产经营有限公司作价投入，入账价值包含土地作价款154,940,000.05元（不含增值税）和印花税84,442.30元，土地面积160,000.00平方米，使用期限为2020年7月31日起2070年7月31日止，已于2021年12月29日取得粤（2021）肇庆大旺不动产权第0012910号《不动产权证书》。

（四）其他应付款

公司清查前的其他应付款86,000.00元，清查数为86,000.00元。无清查调整

事项。

需要说明的事项：

（1） 其他应付款账龄如下：

账龄	清查后余额	备注
1年以内	86,000.00	
合计	**86,000.00**	

（2） 其他应付款的主要款项性质如下：

款项性质	清查后余额	备注
关联借款	86,000.00	
合计	**86,000.00**	

（五）实收资本

公司清查前的实收资本168,884,600.00元，清查数为168,884,600.00元。无清查调整事项。账面记载的股东广东省广弘资产经营有限公司，出资168,884,600.00元，占100%。

其他事项说明：

股东广东省广弘资产经营有限公司投入资本为土地使用权，出资作价依据为北京国融兴华资产评估有限责任公司于2021年3月15日出具的《资产评估报告》（国融兴华评报字[2021]第620020号），投入土地使用权评估价值为16,888.46万元。

（六）未分配利润

公司清查前的未分配利润为-265,468.61元，清查数为-265,468.61元。无清查调整事项。

七、 清产核资资产损失核实情况

本次清产核资，粤新文化公司未申报清产核资资产损失。

八、 其他事项说明

（一）关联方及关联方往来情况

序号	关联公司名称	科目名称	金额	关联方性质
1	广东省广弘资产经营有限公司	其他应付款	85,000.00	母公司
2	广东广粮实业有限公司	其他应付款	1,000.00	同受母公司控制

（二）税务事项

本次清产核资有关税务问题，以税务部门核定为准。

（三）账外资产情况

根据2021年3月15日北京国融兴华资产评估有限责任公司出具的国融兴华评报字[2021]第620020号《资产评估报告》和2022年3月14日广东省广弘资产经营有限公司与粤新文化公司签订的《移交确认及委托处置协议书》，粤新文化公司自工商股权登记起拥有位于肇庆高新区临江工业园滨江路东面、广佛肇高速公路南面地块地上建筑物的产权，包括单身宿舍、办公楼等23项建筑物，建筑面积合计37,117.00平方米，因评估值为0元，粤新文化公司未在账面反映；因粤新文化公司未来发展规划需拆除宗地原有地上建筑物，拟将委托广东省广弘资产经营有限公司拆除上述建筑物，相关费用收益均由广东省广弘资产经营有限公司处理，双方不因上述建筑物的处置向对方索取费用或收益。

九、 报告使用范围

以上清产核资专项审计报告仅供委托方因转让被审计单位股权核实其资产状况、审查清产核资结果之用，非法律、行政法规规定，报告的全部或部分内容不得提供其他任何单位和个人，不得见诸于公开。

附件：

1. 清产核资汇总表
2. 各科目清查明细表
3. 主审会计师的资质证明和中介机构营业执照复印件

<此页无正文>

广东中职信会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·广州　　二〇二二年三月五日

清产核资汇总表

清查基准日：2021-12-31

表1

单位名称：广东粤新文化产业投资有限公司　　金额单位：人民币元

项目	清查前账面值	账务调整	基准数	清查损溢调整	清查值
货币资金	1,541.90	-	1,541.90	-	1,541.90
交易性金融资产	-	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-	-
应收账款	-	-	-	-	-
应收款项融资	-	-	-	-	-
预付款项	-	-	-	-	-
其他应收款	-	-	-	-	-
存货	-	-	-	-	-
合同资产	-	-	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	-
其他流动资产	13,944,599.95	-	13,944,599.95	-	13,944,599.95
流动资产合计	**13,946,141.85**	-	**13,946,141.85**	-	**13,946,141.85**
债权投资	-	-	-	-	-
其他债权投资	-	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-	-
固定资产	-	-	-	-	-
在建工程	-	-	-	-	-
使用权资产	-	-	-	-	-
无形资产	154,758,989.54	-	154,758,989.54	-	154,758,989.54
开发支出	-	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-	-
非流动资产合计	**154,758,989.54**	-	**154,758,989.54**	-	**154,758,989.54**
资　产　合　计	**168,705,131.39**	-	**168,705,131.39**	-	**168,705,131.39**
短期借款	-	-	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-	-
应付账款	-	-	-	-	-
预收款项	-	-	-	-	-
合同负债	-	-	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	-	-
应交税费	-	-	-	-	-
其他应付款	86,000.00	-	86,000.00	-	86,000.00
持有待售负债	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-	-
其他流动负债	-	-	-	-	-
流动负债合计	**86,000.00**	-	**86,000.00**	-	**86,000.00**
长期借款	-	-	-	-	-
应付债券	-	-	-	-	-
租赁负债	-	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-	-	-
负　债　合　计	**86,000.00**	-	**86,000.00**	-	**86,000.00**
实收资本（或股本）	168,884,600.00	-	168,884,600.00	-	168,884,600.00
其他权益工具	-	-	-	-	-
资本公积	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-	-
盈余公积	-	-	-	-	-
未分配利润	-265,468.61	0.00	-265,468.61	0.00	-265,468.61
归属于母公司所有者权益合计	168,619,131.39	-	168,619,131.39	-	168,619,131.39
*少数股东权益					
所有者权益合计	**168,619,131.39**	-	**168,619,131.39**	-	**168,619,131.39**
负债和所有者权益总计	**168,705,131.39**	-	**168,705,131.39**	-	**168,705,131.39**

单位负责人：　　财务负责人：　　制表人：　　填报日期：

清产核资货币资金汇总表

清查基准日：2021-12-31

表2-1

单位名称：广东粤新文化产业投资有限公司　　**金额单位：人民币元**

编号	项目	清查前账面值	账务调整	基准数	清查损溢调整	清查值	备注
2-1-1	库存现金	-	-	-	-	-	
2-1-2	银行存款	1,541.90	-	1,541.90	-	1,541.90	
2-1-3	其他货币资金	-	-	-	-	-	
	合计	**1,541.90**	**-**	**1,541.90**	**-**	**1,541.90**	

单位负责人：　　**财务负责人：**　　**制表人：**　　**填报日期：**

备注说明：

银行存款清查明细表

清查基准日：2021-12-31

表2-1-2

单位名称：广东粤新文化产业投资有限公司　　金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	用途	币种	清查前账面值				账务调整	基准数	清查损溢调整	清查值	备注
					原币金额	兑换率	人民币金额	对账单金额					
1	中国工商银行股份有限公司肇庆高新区支行	2017023809100206695	基本存款账户	人民币	1,541.90	1.00	1,541.90	1,541.90		1,541.90		1,541.90	
2							-			-		-	
3							-			-		-	
4							-			-		-	
5							-			-		-	
	合计				1,541.90		1,541.90	1,541.90	-	1,541.90	-	1,541.90	

单位负责人：　　财务负责人：　　制表人：　　填报日期：

备注说明：

其他流动资产清查明细表

清查基准日：2021-12-31

表2-12

单位名称：广东粤新文化产业投资有限公司 **金额单位：人民币元**

序号	项目及内容	清查前账面值	账务调整	基准数	清查损溢调整	清查值	备注
1	待抵扣进项税金	13,944,599.95		13,944,599.95		13,944,599.95	
2				-		-	
3				-		-	
4							
5				-		-	
	合计	13,944,599.95	-	13,944,599.95	-	13,944,599.95	

单位负责人： **财务负责人：** **制表人：** **填报日期：**

备注说明：

无形资产清查明细表

清查基准日：2021-12-31

表3-11

单位名称：广东粤新文化产业投资有限公司

金额单位：人民币元

序号	内容或名称	法定/预计使用年限	取得日期	购买金额	使用期数		清查前账面值		账务调整		基准数		盘盈		盘亏		清查值		备注
					摊销期数	已摊销期数	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值	
1	土地使用权（肇庆高新区临江工业园滨江路东面、广佛肇高速公路南面）	49	2021/12/31	155,024,442.35	584	1	155,024,442.35	154,758,989.54			155,024,442.35	154,758,989.54					155,024,442.35	154,758,989.54	
2											-	-					-	-	
3											-	-					-	-	
4											-	-					-	-	
5											-	-					-	-	
6											-	-					-	-	
7											-	-					-	-	
				155,024,442.35			155,024,442.35	154,758,989.54	-	-	155,024,442.35	154,758,989.54	-	-	-	-	155,024,442.35	154,758,989.54	

单位负责人：　　财务负责人：　　制表人：　　填报日期：

备注说明：

其他应付款清查明细表

清查基准日：2021-12-31

表4-9-3

单位名称：广东粤新文化产业投资有限公司　　金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	业务内容	发生日期	清查前账面值	账务调整	基准数	清查损溢调整	清查值	账龄分析						备注
									1年以内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上	
1	广东省广弘资产经营有限公司	关联借款	2021/12/31	85,000.00		85,000.00		85,000.00	85,000.00						
2	广东广粮实业有限公司	关联借款	2021/12/31	1,000.00		1,000.00		1,000.00	1,000.00						
3				-		-		-							
4				-		-		-							
5				-		-		-							
				86,000.00	-	86,000.00	-	86,000.00	86,000.00	-	-	-	-	-	

单位负责人：　　制表人：　　填报日期：

备注说明：

实收资本清查明细表

清查基准日：2021-12-31

表6-1

单位名称：广东粤新文化产业投资有限公司　　金额单位：人民币元　　金额单位：人民币元

序号	投资者名称/股东名称	投入资本	出资比例	投入时间	账面值	清查前账面值	账务调整	基准数	清查损溢调整	清查值	注册资本投入方式（货币\实物\无形资产或其他）	验资报告文号（若是分期投入请列明全部文号）	资本是否足额投入	股东投入金额是否与章程一致（不一致说明原因）	实收资本与注册资本是否一致（不一致说明原因）	备注
1	广东省广弘资产经营有限公司	168,884,600.00	100%	2021/12/31	168,884,600.00	168,884,600.00		168,884,600.00		168,884,600.00	土地使用权	无	是	是	是	
2								-		-						
3								-		-						
4								-		-						
5								-		-						
	合计	168,884,600.00			168,884,600.00	168,884,600.00	-	168,884,600.00	-	168,884,600.00						

单位负责人：　　财务负责人：　　制表人：　　填报日期：　　财务负责人：　　制表人：　　填报日期：

备注说明：

未分配利润清查明细表

清查基准日：2021-12-31

表6-7

单位名称：广东粤新文化产业投资有限公司　　金额单位：人民币元

序号	项目	账面值	清查前账面值	账务调整	基准数	清查损溢调整	清查值	对应调整的科目	备注
一	期末未分配利润	-265,468.61	-265,468.61		-265,468.61		-265,468.61		
二	清查调整				0.00		0.00		
1					0.00		0.00		
2					0.00		0.00		
3					0.00		0.00		
4					0.00		0.00		
5					0.00		0.00		
6					0.00		0.00		
	合计	-265,468.61	-265,468.61	0.00	-265,468.61	0.00	-265,468.61		

单位负责人：　　财务负责人：　　制表人：　　填报日期：

备注说明：

编号：S0652020064031G(3-1)

统一社会信用代码

91440101MA9UN3YT81

营业执照

（副 本）

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　广东中职信会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　合伙企业(特殊普通合伙)

执行事务合伙人　聂铁良

经营范围　商务服务业（具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询，网址：http://www.gsxt.gov.cn/。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。）

成立日期　2020年06月28日

合伙期限　2020年06月28日 至 长期

主要经营场所　广州市天河区珠江东路11号1001室（部位：自编01-04、06单元）（仅限办公）

仅限报告附件资质证明用

登记机关

广州市天河区行政审批局

2021 年 12 月 30日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名　　称：广东中职信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：聂铁良

主任会计师：

经营场所：广州市天河区珠江东路11号1001室（部位：自编01-04、06单元）（仅限办公）

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：44010157

批准执业文号：粤财会[2008]04号

批准执业日期：2008年4月21日

证书序号：0012934

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：广州市财政局

二〇二〇年八月三日

中华人民共和国财政部制

仅作报告附件证明用

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

聂铁良(440100630005)，已通过广东省注册会计师协会2020年任职资格检查。通过文号：粤注协〔2020〕132号。

440100630005

/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

聂铁良(440100630005)，已通过广东省注册会计师协会2021年任职资格检查。通过文号：粤注协〔2021〕268号。

440100630005

/y /m /d

聂铁良(440100630005)，已通过广东省注册会计师协会2019年任职资格检查。通过文号：粤注协〔2019〕94号。

440100630005

/y /m /d

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2019年4月换发

证书编号：440100630005
No. of Certificate

批准注册协会：广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：1999 年 01 月 01 日
Date of Issuance /y /m /d

报告附件证明



姓名 Full name 聂铁良
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1972-01-15
工作单位 Working unit 中职信（广东）会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 412721197201153071

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 /y 月 /m 日 /d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

广东中职信会计师事务所（特殊普通合伙）

会计师事务所 CPAs

转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 /y 月 /m 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

根据广东省财政厅2020年8月17日更名公告
更名为：广东中职信会计师事务所（特殊普通合伙）

转会费已收讫

转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2020 年 月 日

专用章

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after

锋(330003960027)，已通过广东省注册会计师协会2021
职资格检查。通过文号：粤注协（2021）268号。

330003960027

年 月 日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

仅限报告附表使用

年 月 日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

注册会计师任职资格检查
（粤注协[2018]28号）
2018 格过
浙江省注册会计师协会

年 月 日
/y /m /d

证书编号：
No. of Certificate
330003960027

浙江省注册会计师协会

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 2016 03 28

发证日期：
Date of Issuance 年 月 日
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2020 年 1 月 15 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2020 年 3 月 20 日
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

根据广东省财政厅2020年8月17号更名公告
更名为：广东省中职信会计师事务所(特殊普通合伙)

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2020 年 8 月 20 日
/y /m /d



姓名 Full name 张明锋
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1984-08-19
工作单位 Working unit 宁波安全三江会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 370830198408195756

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

统一社会信用代码
91440000724778854C

营业执照

(副 本)(1-1)

扫描二维码登录‘国家企业信用信息公示系统’了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　广东省广弘资产经营有限公司

类　　型　其他有限责任公司

法定代表人　陈玉敏

经营范围　资产营运管理，投资基础上的经营管理，资产受托管理，商品贸易，实业投资，股权投资，项目管理，自有物业出租及管理，停车场经营，酒店住宿服务（旅业）。（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）

注册资本　人民币壹拾柒亿柒仟零叁拾万零玖佰捌拾元

成立日期　2000年08月22日

营业期限　长期

住　　所　广州市天河区广州大道北680号

登记机关　广东省市场监督管理局

2021 年 07 月 01 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

统一社会信用代码
91441208MA56DUTX90

营业执照

(副 本)(1-1)

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　广东粤新文化产业投资有限公司

类　　型　有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人　郭伟亮

经营范围　许可项目：以自有资金从事投资活动。（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：数字文化创意软件开发，组织文化艺术交流活动，园区管理服务，会议及展览服务，供应链管理服务，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），物业管理，土地使用权租赁，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）

注册资本　人民币壹亿陆仟捌佰捌拾捌万肆仟陆佰元

成立日期　2021年05月11日

营业期限　长期

住　　所　肇庆高新技术产业开发区滨江路2号1号办公楼101室（仅限办公）

扫二维码查可许可信息。

登记机关

2021 年 05月 11日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

不动产权证书

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）

2021 年 12 月 29 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号No D44858563496

粤（2021）肇庆大旺 不动产权第0012910 号

权 利 人	广东粤新文化产业投资有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	肇庆高新区临江工业园滨江路东面、广佛肇高速公路南面
不动产单元号	441284666008GB00199W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用 途	工业用地
面 积	160000 ㎡
使用期限	2020 年 07 月 31 日 起 2070 年 07 月 31 日 止
权利其他状况	原使用权人为广东省广弘资产经营有限公司，现根据《出让转让协议书》，广东粤新文化产业投资有限公司受让本宗地使用权，核发不动产权证。

附 记

广东粤新文化产业投资有限公司（91441208MA56DUTX90 100%）

附图页



广东省广弘资产经营有限公司

承　诺　函

北京国融兴华资产评估有限责任公司:

因广东省广弘资产经营有限公司拟转让股权事宜,我单位委托你公司对该经济行为所涉及的广东粤新文化产业投资有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估,我单位承诺如下,并承担相应的法律责任:

一、　资产评估所对应的经济行为符合国家规定,并已经得到批准;

二、　不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业;

三、　纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项,对其披露及时、完整;

四、　所提供的资产评估情况资料真实、完整。

委托人（印章）:

法定代表人（签字）

2022 年 3 月 2 日

广东粤新文化产业投资有限公司

承　诺　函

北京国融兴华资产评估有限责任公司:

因广东省广弘资产经营有限公司拟转让股权事宜,广东燕塘乳业股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的广东粤新文化产业投资有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估,我单位承诺如下,并承担相应的法律责任:

一、　所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规,有关重大事项如实充分揭示;

二、　所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理;

三、　纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致,不重复、不遗漏;

四、　纳入资产评估范围的资产权属明确,出具的资产权属证明文件合法、有效;

五、　纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项,对其披露及时、完整;

六、　不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业;

七、　所提供的资产评估情况资料真实、完整。

被评估单位（印章）

法定代表人（签字）

2022 年 3 月 2 日

资产评估师承诺函

广东省广弘资产经营有限公司：

受贵公司的委托，我们对广东省广弘资产经营有限公司拟转让股权涉及的广东粤新文化产业投资有限公司股东全部权益在评估基准日的价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

一、具备相应的执业资格。

二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。

三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。

四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。

五、充分考虑了影响评估价值的因素。

六、评估结论合理。

七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：

资产评估师：

北京国融兴华资产评估有限责任公司

2022 年 3 月 21 日

北京市财政局

京财资评备〔2020〕0065号

变更备案公告

北京国融兴华资产评估有限责任公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

北京国融兴华资产评估有限责任公司股东由赵向阳（注册资产评估师证书编号：14000323）、王化龙（注册资产评估师证书编号：11000537）、张志华（注册资产评估师证书编号：11001075）、黎军（注册资产评估师证书编号：11000756）、李朝阳（注册资产评估师证书编号：14000289）、张凯军（注册资产评估师证书编号：11000642）、杨建荣，变更为赵向阳（注册资产评估师证书编号：14000323）、王化龙（注册资产评估师证书编号：11000537）、张志华（注册资产评估师证书编号：11001075）、黎军（注册资产评估师证书编号：11000756）、李朝阳（注册资产评估师证书编号：14000289）、杨建荣。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

北京市财政局

2020年9月16日

仅供广东粤新文化产业投资有限公司股东全部权益价值项目报告使用

仅供广东粤新文化产业投资有限公司股东全部权益价值项目报告使用

统一社会信用代码
91110102718715937D

营业执照

（副本）(6-1)

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　北京国融兴华资产评估有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　赵向阳

经营范围　从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估，房地产价格评估，土地调查评估服务，探矿权和采矿权评估，企业管理咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本　1000万元

成立日期　1999年11月05日

营业期限　1999年11月05日至 长期

住　　所　北京市西城区裕民路18号23层2507室

登记机关

2021 年 06 月 03 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

资产评估师职业资格证书
登 记 卡
（评估机构人员）



姓名：朱玮

性别：男

登记编号：44190128

单位名称：北京国融兴华资产评估有限任公司广州分公司

初次执业登记日期：2019-08-07

年检信息：通过（2021-05-11）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：资产评估师 朱玮 44190128

打印日期：2021-05-19

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

资产评估师职业资格证书

登 记 卡

（评估机构人员）



姓名：梁妹

性别：女

登记编号：44180105

单位名称：北京国融兴华资产评估有限任公司广州分公司

初次执业登记日期：2018-08-27

年检信息：通过（2021-05-11）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：梁妹

本人印鉴：资产评估师 梁妹 44180105

打印日期：2021-05-19

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

本页由【试用版打印控件Lodop6.2.0.3】输出

资产评估结果汇总表

表1

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位：广东粤新文化产业投资有限公司

金额单位：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%
1	流动资产	1,394.61	1,394.61	-	-
2	非流动资产	15,475.90	16,385.39	909.49	5.88
3	其中：债权投资	-	-	-	-
4	可供出售金融资产	-	-	-	-
5	其他债权投资	-	-	-	-
6	持有至到期投资	-	-	-	-
7	长期应收款	-	-	-	-
8	长期股权投资	-	-	-	-
9	其他权益工具投资	-	-	-	-
10	其他非流动金融资产	-	-	-	-
11	投资性房地产	-	-	-	-
12	固定资产	-	-	-	-
13	在建工程	-	-	-	-
14	工程物资	-	-	-	-
15	固定资产清理	-	-	-	-
16	生产性生物资产	-	-	-	-
17	油气资产	-	-	-	-
18	使用权资产	-	-	-	-
19	无形资产	15,475.90	16,385.39	909.49	5.88
20	开发支出	-	-	-	-
21	商誉	-	-	-	-
22	长期待摊费用	-	-	-	-
23	递延所得税资产	-	-	-	-
24	其他非流动资产	-	-	-	-
25	**资产总计**	16,870.51	17,780.00	909.49	5.39
26	流动负债	8.60	8.60	-	-
27	非流动负债	-	-	-	-
28	**负债合计**	8.60	8.60	-	-
29	**净资产（所有者权益）**	16,861.91	17,771.40	909.49	5.39

评估机构：北京国融兴华资产评估有限责任公司

资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位：广东粤新文化产业投资有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	**一、流动资产合计**	**13,946,141.85**	**13,946,141.85**	**-**	-
2	货币资金	1,541.90	1,541.90	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	应收款项融资	-	-	-	-
7	预付款项	-	-	-	-
8	应收利息	-	-	-	-
9	应收股利	-	-	-	-
10	其他应收款	-	-	-	-
11	存货	-	-	-	-
12	合同资产	-	-	-	-
13	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
14	其他流动资产	13,944,599.95	13,944,599.95	-	-
15	**二、非流动资产合计**	**154,758,989.54**	**163,853,900.00**	**9,094,910.46**	5.88
16	债权投资	-	-	-	-
17	可供出售金融资产	-	-	-	-
18	其他债权投资	-	-	-	-
19	持有至到期投资	-	-	-	-
20	长期应收款	-	-	-	-
21	长期股权投资	-	-	-	-
22	其他权益工具投资	-	-	-	-
23	其他非流动金融资产	-	-	-	-
24	投资性房地产	-	-	-	-
25	固定资产	-	-	-	-
26	在建工程	-	-	-	-
27	工程物资	-	-	-	-

资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位：广东粤新文化产业投资有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
28	固定资产清理	-	-	-	-
29	生产性生物资产	-	-	-	-
30	油气资产	-	-	-	-
31	使用权资产	-	-	-	-
32	无形资产	154,758,989.54	163,853,900.00	**9,094,910.46**	5.88
33	开发支出	-	-	-	-
34	商誉	-	-	-	-
35	长期待摊费用	-	-	-	-
36	递延所得税资产	-	-	-	-
37	其他非流动资产	-	-	-	-
38	**三、资产总计**	**168,705,131.39**	**177,800,041.85**	**9,094,910.46**	5.39
39	**四、流动负债合计**	**86,000.00**	**86,000.00**	-	-
40	短期借款	-	-	-	-
41	交易性金融负债	-	-	-	-
42	应付票据	-	-	-	-
43	应付账款	-	-	-	-
44	预收款项	-	-	-	-
45	合同负债	-	-	-	-
46	应付职工薪酬	-	-	-	-
47	应交税费	-	-	-	-
48	应付利息	-	-	-	-
49	应付股利	-	-	-	-
50	其他应付款	86,000.00	86,000.00	-	-
51	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
52	其他流动负债	-	-	-	-
53	**五、非流动负债合计**	-	-	-	-
54	长期借款	-	-	-	-

资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位：广东粤新文化产业投资有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
55	应付债券	-	-	-	-
56	租赁负债	-	-	-	-
57	长期应付款	-	-	-	-
58	专项应付款	-	-	-	-
59	预计负债	-	-	-	-
60	递延收益	-	-	-	-
61	递延所得税负债	-	-	-	-
62	其他非流动负债	-	-	-	-
63	**六、负债总计**	**86,000.00**	**86,000.00**	-	-
64	**七、净资产（所有者权益）**	**168,619,131.39**	**177,714,041.85**	**9,094,910.46**	**5.39**

评估机构：北京国融兴华资产评估有限责任公司

流动资产评估汇总表

表3

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位：广东粤新文化产业投资有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-1	货币资金	1,541.90	1,541.90	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	-
3-3	应收票据	-	-	-	-
3-4	应收账款	-	-	-	-
3-5	应收款项融资	-	-	-	-
3-6	预付账款	-	-	-	-
3-7	应收利息	-	-	-	-
3-8	应收股利	-	-	-	-
3-9	其他应收款	-	-	-	-
3-10	存货	-	-	-	-
3-11	合同资产	-	-	-	-
3-12	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
3-13	其他流动资产	13,944,599.95	13,944,599.95	-	-
流动资产合计		13,946,141.85	13,946,141.85	-	-

评估人员：梁妹　　朱玮

货币资金评估汇总表

表3-1

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位：广东粤新文化产业投资有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
3-1-1	现金	-	-	-	-	
3-1-2	银行存款	1,541.90	1,541.90	-	-	
3-1-3	其他货币资金	-	-	-	-	
合　计		1,541.90	1,541.90	-	-	

评估人员：梁妹　　朱玮

货币资金—银行存款评估明细表

表3-1-2

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位：广东粤新文化产业投资有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	工行肇庆高新区支行	2017023809100206695	人民币			1,541.90	1,541.90	-	-	
							-	-	-	
							-	-	-	
							-	-	-	
							-	-	-	
							-	-	-	
							-	-	-	
							-	-	-	
							-	-	-	
							-	-	-	
							-	-	-	
							-	-	-	
							-	-	-	
							-	-	-	
							-	-	-	
							-	-	-	
							-	-	-	
							-	-	-	
							-	-	-	
							-	-	-	
							-	-	-	
							-	-	-	
合　　计						1,541.90	1,541.90	-	-	

被评估单位填表人：汪海强

评估人员：梁妹　　朱玮

填表日期：2022-2-18

其他流动资产评估明细表

表3-11

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位：广东粤新文化产业投资有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	待抵扣进项税额	2021/12/16	待抵扣进项税额	13,944,599.95	13,944,599.95	-	-	
					-	-		
					-	-		
					-	-		
					-	-		
					-	-		
					-	-		
					-	-		
					-	-		
					-	-		
					-	-		
					-	-		
合　　计				13,944,599.95	13,944,599.95	-	-	

被评估单位填表人：汪海强

评估人员：梁妹　　朱玮

填表日期：2022-2-18

非流动资产评估汇总表

表4

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位：广东粤新文化产业投资有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	债权投资	-	-	-	-
4-2	可供出售金融资产	-	-	-	-
4-3	其他债权投资	-	-	-	-
4-4	持有至到期投资	-	-	-	-
4-5	长期应收款	-	-	-	-
4-6	长期股权投资	-	-	-	-
4-7	其他权益工具投资	-	-	-	-
4-8	其他非流动金融资产	-	-	-	-
4-9	投资性房地产	-	-	-	-
4-10	固定资产	-	-	-	-
4-11	在建工程	-	-	-	-
4-12	工程物资	-	-	-	-
4-13	固定资产清理	-	-	-	-
4-14	生产性生物资产	-	-	-	-
4-15	油气资产	-	-	-	-
4-16	使用权资产	-	-	-	-
4-17	无形资产	154,758,989.54	163,853,900.00	9,094,910.46	5.88
4-18	开发支出	-	-	-	-
4-19	商誉	-	-	-	-
4-20	长期待摊费用	-	-	-	-
4-21	递延所得税资产	-	-	-	-
4-22	其他非流动资产	-	-	-	-
合　　计		154,758,989.54	163,853,900.00	9,094,910.46	5.88

评估人员：梁妹　　朱玮

无形资产评估汇总表

表4-12

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位：广东粤新文化产业投资有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-12-1	无形资产-土地使用权	154,758,989.54	163,853,900.00	9,094,910.46	5.88
4-12-2	无形资产-矿业权	-	-	-	-
4-12-3	无形资产-其他无形资产	-	-	-	-
合　计		154,758,989.54	163,853,900.00	9,094,910.46	5.88
减：无形资产减值准备				-	-
合　计		154,758,989.54	163,853,900.00	9,094,910.46	5.88

评估人员：梁妹　　朱玮

无形资产—土地使用权评估明细表

表4-12-1

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位：广东粤新文化产业投资有限公司

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	土地使用权类型	土地用途	取得日期	土地终止年期	面积(m2)	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	粤（2021）肇庆大旺不动产权第0012910号	肇庆高新区临江工业园滨江路东面、广佛肇高速公路南面地块	肇庆高新区临江工业园滨江路东面、广佛肇高速公路南面	出让	工业用地	2021/12/29	2070/7/31	160,000.00	155,024,442.35	154,758,989.54	163,853,900.00	9,094,910.46	5.88	
												-	-	
												-	-	
												-	-	
												-	-	
												-	-	
												-	-	
												-	-	
												-	-	
合　计									155,024,442.35	154,758,989.54	163,853,900.00	9,094,910.46	5.88	

被评估单位填表人：汪海强

填表日期：2022-2-18

评估人员：梁妹　　朱玮

流动负债评估汇总表

表5

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位：广东粤新文化产业投资有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款	-	-	-	-
5-2	交易性金融负债	-	-	-	-
5-3	应付票据	-	-	-	-
5-4	应付账款	-	-	-	-
5-5	预收款项	-	-	-	-
5-6	合同负债	-	-	-	-
5-7	应付职工薪酬	-	-	-	-
5-8	应交税费	-	-	-	-
5-9	应付利息	-	-	-	-
5-10	应付股利（应付利润）	-	-	-	-
5-11	其他应付款	86,000.00	86,000.00	-	-
5-12	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
5-13	其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计		86,000.00	86,000.00	-	-

评估人员：梁妹　　朱玮

其他应付款评估明细表

表5-10

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位：广东粤新文化产业投资有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	广东省广弘资产经营有限公司	2021年12月	借款	85,000.00	85,000.00	
2	广东广粮实业有限公司	2021年12月	借款	1,000.00	1,000.00	
3					-	
4					-	
5					-	
6					-	
7					-	
8					-	
9					-	
10					-	
合　　计				86,000.00	86,000.00	

被评估单位填表人：汪海强

评估人员：梁妹　　朱玮

填表日期：2022-2-18

广东省广弘资产经营有限公司拟转让股权涉及的广东粤新文化产业投资有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估说明

国融兴华评报(粤)字[2022]第 0006 号

（共一册　第一册）

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

评 估 报 告 日：2022 年 3 月 21 日

评估说明目录

第一部分　关于评估说明使用范围的声明 1
第二部分　企业关于进行资产评估有关事项的说明 2
第三部分　资产评估说明 3
一、评估对象与评估范围说明 3
（一）评估对象与评估范围内容 3
（二）实物资产的分布情况及特点 4
（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况 4
（四）企业申报的表外资产的类型、数量 5
二、资产核实情况总体说明 6
（一） 资产核实人员组织、实施时间和过程 6
（二） 影响资产核实的事项及处理方法 7
（三） 核实结论 8
三、评估技术说明 8
1、 货币资金 8
2、 其他流动资产 8
3、 房屋建筑物 8
4、 无形资产-土地使用权 10
5、 其他应付款 28
四、评估结论及分析 28
（一）评估结论 28
（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因 28

第一部分　关于评估说明使用范围的声明

评估说明供委托人及委托人上级主管单位（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

北京国融兴华资产评估有限责任公司

2022 年 3 月 21 日

第二部分　企业关于进行资产评估有关事项的说明

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受广东省广弘资产经营有限公司的委托，对广东粤新文化产业投资有限公司的股东全部权益价值进行评估，有关说明详见后附：委托人、被评估单位共同编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分　资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象与评估范围内容

本项目评估对象为广东粤新文化产业投资有限公司的股东全部权益价值。

评估范围为截止 2021 年 12 月 31 日审计报表范围内的相关资产及负债。资产总额为 168,705,131.39 元，其中：流动资产为 13,946,141.85 元，非流动资产为 154,758,989.54 元；负债总额为 86,000.00 元，其中：流动负债为 86,000.00 元，非流动负债为 0.00 元；所有者权益总额为 168,619,131.39 元。详见下表：

2021 年 12 月 31 日资产负债表

金额单位：人民币元

资　　产	期末数	负债和所有者权益（或股东权益）	期末数
流动资产：		**流动负债：**	
货币资金	1,541.90	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款		应付账款	
预付款项		预收款项	
应收利息		应付职工薪酬	
应收股利		应交税费	
其他应收款		应付利息	
存货		应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	86,000.00
其他流动资产	13,944,599.95	一年内到期的非流动负债	
流动资产合计	**13,946,141.85**	其他流动负债	
非流动资产：		**流动负债合计**	**86,000.00**
可供出售金融资产		**非流动负债：**	
持有至到期投资		长期借款	
长期应收款		应付债券	
长期股权投资		长期应付款	
投资性房地产		专项应付款	
固定资产		预计负债	
在建工程		递延所得税负债	
工程物资		其他非流动负债	

资　　产	期末数	负债和所有者权益（或股东权益）	期末数
固定资产清理		**非流动负债合计**	**0.00**
生产性生物资产		**负债合计**	**86,000.00**
油气资产		**所有者权益（或股东权益）：**	
无形资产	154,758,989.54	实收资本（或股本）	168,884,600.00
开发支出		资本公积	
商誉		盈余公积	
长期待摊费用		未分配利润	-265,468.61
递延所得税资产		减：库存股	
其他非流动资产		**所有者权益（或股东权益）合计**	**168,619,131.39**
非流动资产合计	**154,758,989.54**		
资产总计	**168,705,131.39**	负债和所有者（或股东权益）合计	**168,705,131.39**

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估范围内的资产、负债账面价值已经于广东中职信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了《清产核资专项审计报告》（中职信审专字(2022)第 0063 号）。

（二）实物资产的分布情况及特点

无。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

广东粤新文化产业投资有限公司申报的无形资产为土地使用权，位于肇庆高新区临江工业园滨江路东面、广佛肇高速公路南面。账面原值 155,024,442.35 元，账面净值 154,758,989.54 元。

该宗地位于肇庆高新区临江工业园滨江路东面、广佛肇高速公路南面，东至路，南至相邻宗地，西至滨江路，北至广佛肇高速公路，权属证号为粤（2021）肇庆大旺不动产权第 0012910 号，证载面积为 160,000 ㎡，工业用地有效期为 50 年，取得日期为 2020 年 7 月 31 日。至评估基准日尚可使用年限为 48.58 年，土地用途为工业，土地性质为出让用地，开发程度为宗地红线外"五通"，红线内"五通一平"。地上建有生产厂房及办公楼、宿舍等。建筑物及构筑物均未办理产权证书。

根据企业提供的开发计划，结合《国有建设用地出让合同》记载，宗地容积率上限为 2.5，企业拟将委估宗地原有建筑物拆除,按照土地出让合同的建设标准重新建设物流园。故本次评估设定开发用途为物流仓储。具体开发计划如下表所示：

序号	项目	区间或限制	拟定开发强度	备注
1	土地面积（㎡）	160,000	160,000	《土地出让合同》
2	容积率	1.5≤r≤2.5	2.5	《土地出让合同》
3	建设密度	≥35%	70%	《土地出让合同》
4	行政及配套面积	15%≤面积≤35%	35%	《物流建筑设计规范》
5	总建筑面积	≤400,000	400,000 ㎡	
	其中：仓储		260,000 ㎡	平均楼层 2.58
	其中：行政及配套（办公）		140,000 ㎡	平均楼层 12.5

拟定含税总投资 108,000 万元，其中建设成本 102,000 万元，其他费用 6,000 万元。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的表外资产见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m²
1	单身宿舍	钢混 3 层	1995 年	967
2	办公楼	钢混 3 层	1995 年	967
3	招待所	钢混 2 层	1995 年	570
4	车库	钢混 1 层	1995 年	795
5	礼堂	钢混 2 层	1995 年	1124
6	四车间(新本兰房屋)	钢结构 1 层	2006-09-28	2310
7	食堂改造		2009-01-30	
8	厂房改造		2009-04-15	
9	厂周围墙		2009-09-15	2400
10	样板房基础		2009-12-28	
11	开料车间	钢结构 1 层	2009-12-28	350
12	大车间	钢结构 1 层	2009-12-28	23450
13	仓库	钢结构 1 层	2009-12-28	800
14	质检部	钢结构 1 层	2009-12-28	274
15	空气压缩机房	钢结构 1 层	2009-12-28	323
16	打沙车间	钢结构 1 层	2009-12-28	581
17	试压室	钢结构 1 层	2009-12-28	218
18	自动焊接车间	钢结构 1 层	2009-12-28	949
19	集体宿舍楼	钢混 2 层	2009-12-28	240
20	卫生所	砖混 1 层	2009-12-28	85
21	小吃店	砖混 1 层	2009-12-28	200
22	杂物房	砖混 1 层	2009-12-28	150
23	电房	砖混 1 层	2009-12-28	364

上述建筑物坐落于肇庆高新区临江工业园滨江路东面、广佛肇高速公路南面土地上，均未办理房地产权证，企业承诺评估范围内未办理房产证的房屋建筑物为被评估单位所有，不存在产权纠纷。上述建筑物目前处于闲置状态。2022 年 3

月14日，广东省广弘资产经营有限公司和广东粤新文化产业投资有限公司签订的《移交确认及委托处置协议书》，协议约定广东粤新文化产业投资有限公司委托广东省广弘资产经营有限公司拆除、处置大旺地块上广东粤新文化产业投资有限公司拥有的所有地上建筑物（实物）等，包括：地上建筑物、厂房、车间等。上述地上建筑物（实物）的处置费用由广东省广弘资产经营有限公司支付，处置收益由广东省广弘资产经营有限公司收取，双方都不得因上述地上建筑物（实物）的处置向对方索取费用或者收益。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

未引用其他机构出具的报告结论。

二、资产核实情况总体说明

（一） 资产核实人员组织、实施时间和过程

在进入现场清查前，成立了以现场项目负责人为主的清查核实小组，制定了现场清查核实实施计划，对企业的资产、负债情况进行清查核实。项目组清查核实工作从2022年2月25日开始，到2022年3月2日结束。

清查核实工作主要包括以下过程：

1、指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的"资产评估明细表"、"评估调查表"及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和项目有关经济技术指标等情况的文件资料。

2、初步审查被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细审核各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

3、现场实地勘察

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在产权持有单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

对房地产，核实了土地不动产权证等相关权属文件并在企业房产管理人员的陪同下，根据企业填报的房屋建筑物申报表，对建筑物进行了清查核实，数量清

查以现场驻场清点的方法进行。

对非实物性资产及负债的清查：对外部往来款项、存款及各项资产负债，主要从账面上结合记账凭证、相关合同进行清查核实，执行其他相关替代程序，发现有不符的情况查清问题所在，做好记录。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到"表"、"实"相符。

5、核实产权证明文件

评估人员对评估范围内的产权进行了调查，以确认产权是否清晰。

（二） 影响资产核实的事项及处理方法

纳入本次评估范围内的房屋尚未办理房屋所有权证，对于该部分房屋，广东粤新文化产业投资有限公司承诺产权归其所有。未办理房屋所有权证明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m^2
1	单身宿舍	钢混 3 层	1995 年	967
2	办公楼	钢混 3 层	1995 年	967
3	招待所	钢混 2 层	1995 年	570
4	车库	钢混 1 层	1995 年	795
5	礼堂	钢混 2 层	1995 年	1124
6	四车间(新本兰房屋)	钢结构 1 层	2006-09-28	2310
7	食堂改造		2009-01-30	
8	厂房改造		2009-04-15	
9	厂周围墙		2009-09-15	2400
10	样板房基础		2009-12-28	
11	开料车间	钢结构 1 层	2009-12-28	350
12	大车间	钢结构 1 层	2009-12-28	23450
13	仓库	钢结构 1 层	2009-12-28	800
14	质检部	钢结构 1 层	2009-12-28	274
15	空气压缩机房	钢结构 1 层	2009-12-28	323
16	打沙车间	钢结构 1 层	2009-12-28	581
17	试压室	钢结构 1 层	2009-12-28	218
18	自动焊接车间	钢结构 1 层	2009-12-28	949
19	集体宿舍楼	钢混 2 层	2009-12-28	240
20	卫生所	砖混 1 层	2009-12-28	85
21	小吃店	砖混 1 层	2009-12-28	200
22	杂物房	砖混 1 层	2009-12-28	150
23	电房	砖混 1 层	2009-12-28	364

根据被评估单位提供的《关于房屋资料瑕疵及开发计划的说明》，被评估单

位拟将委估宗地原有建筑物拆除,按照土地出让合同的建设标准重新建设物流园。因本次评估是在按照开发计划重新建设开发的假设下计算评估对象市场价值的，对于地上建筑物的实物状况，评估师未进行重点关注。

（三） 核实结论

经现场勘查，除上述影响资产核实的事项外，委估的各项资产负债产权清晰，各项资产使用和运行情况基本正常。清查核实过程中未受干扰，企业申报资料满足了"账表相符、账实相符"的评估要求。

三、评估技术说明

结合本次资产评估对象、价值类型和评估师所收集的资料，确定采用资产基础法进行评估。

1、货币资金

货币资金账面价值为1,541.90元，为银行存款。

（1）银行存款

银行存款账面价值为1,541.90元，币种为人民币。开户行为中国工商银行肇庆高新区支行。评估人员根据银行对账单、余额调节表及银行存款申报表，与银行对账单的评估基准日余额相核对。银行人民币存款以核实后账面价值确定评估价值。

2、其他流动资产

其他流动资产账面价值为13,944,599.95元，为待抵扣进项税额。

评估人员在对其他流动资产申报值核实无误的基础上，向财务人员及相关人员详细了解预缴税款的实际情况，查阅原始凭证，以核实后的账面值作为评估金额。

其他流动资产账面价值为13,944,599.95元，评估价值为13,944,599.95元，评估无增减值。

3、房屋建筑物

（1）评估范围

纳入本次评估范围的房地产是广东粤新文化产业投资有限公司申报的23项建筑物。

（2）房屋建筑物资产概况

1）房屋建筑物用途情况

广东粤新文化产业投资有限公司所有的房屋建筑物资产位于肇庆高新区。为工业用途建筑物。

2）房屋建筑物概况

①广东粤新文化产业投资有限公司的所有的房屋建筑物状况情况详见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m^2
1	单身宿舍	钢混 3 层	1995 年	967
2	办公楼	钢混 3 层	1995 年	967
3	招待所	钢混 2 层	1995 年	570
4	车库	钢混 1 层	1995 年	795
5	礼堂	钢混 2 层	1995 年	1124
6	四车间(新本兰房屋)	钢结构 1 层	2006-09-28	2310
7	食堂改造		2009-01-30	
8	厂房改造		2009-04-15	
9	厂周围墙		2009-09-15	2400
10	样板房基础		2009-12-28	
11	开料车间	钢结构 1 层	2009-12-28	350
12	大车间	钢结构 1 层	2009-12-28	23450
13	仓库	钢结构 1 层	2009-12-28	800
14	质检部	钢结构 1 层	2009-12-28	274
15	空气压缩机房	钢结构 1 层	2009-12-28	323
16	打沙车间	钢结构 1 层	2009-12-28	581
17	试压室	钢结构 1 层	2009-12-28	218
18	自动焊接车间	钢结构 1 层	2009-12-28	949
19	集体宿舍楼	钢混 2 层	2009-12-28	240
20	卫生所	砖混 1 层	2009-12-28	85
21	小吃店	砖混 1 层	2009-12-28	200
22	杂物房	砖混 1 层	2009-12-28	150
23	电房	砖混 1 层	2009-12-28	364

②房屋土地对应情况

评估对象对应土地为国有出让用地，权属人为广东粤新文化产业投资有限公司，已缴纳土地使用权出让金，使用年限至 2070 年 7 月 30 日。

③权属状况

评估对象均未办理房地产权证，委托人承诺评估范围内未办理房产证的房屋建筑物为被评估单位所有，不存在产权纠纷。

④利用状况与日常维护

房屋利用率较高，主要自建房屋建成于1995年—2009年，企业对房屋的维护一般。

（3）评估程序

根据被评估单位提供的《关于房屋资料瑕疵及开发计划的说明》，被评估单位拟将委估宗地原有建筑物拆除,按照土地出让合同的建设标准重新建设物流园。因本次评估是在按照开发计划重新建设开发的假设下计算评估对象市场价值的，对于地上建筑物的实物状况，评估师未进行重点关注。

（4）评估方法

根据委托人和被评估单位签订的《移交确认及委托处置协议书》，协议约定广东粤新文化产业投资有限公司委托广东省广弘资产经营有限公司拆除、处置大旺地块上广东粤新文化产业投资有限公司拥有的所有地上建筑物（实物）等，包括：地上建筑物、厂房、车间等。 上述地上建筑物（实物）的处置费用由广东省广弘资产经营有限公司支付，处置收益由广东省广弘资产经营有限公司收取，双方都不得因上述地上建筑物（实物）的处置向对方索取费用或者收益。故地上原有房屋建筑物评估为0。

4、无形资产-土地使用权

本次评估范围内的无形资产为土地使用权，账面价值为154,758,989.54元。账面值为作价出资成立被评估单位时评估值扣除增值税进项税后入账。

（1）土地使用权概况

1）土地的登记状况

宗地编号	土地权证编号	土地权利人	土地位置	使用权类型	登记用途	使用权终止日期	土地面积(m^2)
1	粤（2021）肇庆大旺不动产权第0012910号	广东粤新文化产业投资有限公司	肇庆高新区临江工业园滨江路东面、广佛肇高速公路南面土地	出让	工业用地	2070-7-30	160,000.00

2）土地权利状况

土地的登记状况以土地登记、土地使用证和土地使用权出让合同中的内容为准。

3）土地利用状况

土地利用状况以建筑物、地上附着物等产权登记内容和实际勘查与调查的内容为准。目前为闲置状态。

4）地价影响因素分析

A、一般因素

肇庆，古称端州，是广东省地级市。广州都市圈城市之一、粤港澳大湾区重要节点城市，"广佛肇经济圈"、珠江—西江经济带的重要组成部分。肇庆封开（古称广信）是广府文化的发祥地，粤语的发源地，肇庆也是中原文化与岭南文化、西方文化与中国传统文化最早的交汇处。肇庆交通便捷，区位优势明显。肇庆东邻穗、深、港、澳，背靠祖国大西南，是经济发达地区通往西南各省的重要交通枢纽。

B、区域因素

评估对象位于肇庆市肇庆高新区，周边工业集聚度较高，对外交通便利度较好。区域内公共设施较齐全，市政供水、供电等基础设施较完善。此外，区域自然环境及社会环境一般。

C、个别因素

宗地形状均为较规则多边形，水文地质条件较好，评估对象剩余使用年限48.58年。

（2）最高最佳使用分析

房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用原则是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。

（3）土地使用权核实方法和结果

本次纳入评估范围的土地使用权共1宗，评估人员首先取得国有土地使用证，根据权证登记内容进行核查，通过验证土地使用证原件，必要时向土地部门评估、政府网站查询等方式，确定土地使用权证的真实性。在确定权证真实无误的基础上，经过现场勘察，以确定土地的地形、地势、利用状况、地上附着物等情况。

经过核实，土地使用权状况与权证登记内容一致。

（4）估价原则

地产评估除了应遵循合法、独立、客观、公正的工作原则外，同时还应在估价过程中把握适用的经济原则，根据评估目的的选用适宜的评估方法。在本次评估过程中，根据地价估价的技术规程及待估宗地的具体情况，主要遵循以下原则：

1）合法原则

土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等几个方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

2）供需原则

土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

3）协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。在土地估价时，应认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

4）替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也同样遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。

5）变动原则

估价过程中估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地估算价格。一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素，把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

6）报酬递增、递减原则

土地估价要考虑在技术等条件一定的前提下，土地纯收益会随着土地投资的增加而出现由递增到递减的特点。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行土地价格估价，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

（5）估价方法及过程

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），估价方法有市场比较法、剩余法、收益还原法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照《规程》的要求，根据当地地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。为此，经评估人员现场查勘，以及评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，分析如下：

收益还原法是通过收集相关资料估算年总收益和年总费用进而确定年纯收益，然后通过收益还原率测算土地收益价格的方法。收益还原法主要用于有现实收益或潜在收益的土地，而委估土地无现实收益，周边地租水平无法取得，难以测算其潜在收益情况，故不宜采用收益还原法对该地块进行评估。

成本逼近法是通过收集与估价有关的成本费用、利息、利润等资料，直接或间接的方式求取待估宗地的土地取得费、土地开发费、及相关税费等，对地价进行必要的修正得出待估土地的价格。成本逼近法一般适用于新开发的土地或土地市场欠发育、交易案例少的地区的土地价格评估，故不采用成本逼近法对该地块进行评估。

基准地价是在政府部门指导确认情况下得出的，主要用于政府指导进行核算土地出让金，课税等用途，所得结果较市场水平偏低，不能体现待估宗地的客观市场价值，故评估宗地不考虑采用基准地价系数法。

市场法是指通过收集宗地交易案例确定比较案例，建立价格可比基础然后通过交易价格修正来最终确定评估对象的市场价格。纳入评估范围内的土地使用权所在地区为近年新设高新区，当地工业用地出让价格仍受政府招商布局影响，一般对于招商引资优待对象会从地价上给予一定优惠，其成交价格是建立在一定附加条件之上的，土地出让价格未能完全反映自由市场供需，故不采用市场法对该地块进行评估。

假设开发法是是通过测算不动产建成后交易价格、房屋建造成本、交易税费进而测算土地价格的一种方法。假设开发法主要用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。产权持有单位对该土地已有投资开发或再开发的计划，故纳入评估范围内的土地使用权可采用假设开发法进行评估。

◆假设开发法

假设开发法又称剩余法，是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。计算公式为：

$$评估价值=\sum_{t=1}^{n}[(CI-CO)_t(1+r)^{-t}]$$

式中：CI—现金流入(销售收入)；

CO—现金流出(后续开发成本、销售费用、管理费用、销售税金及附加、维修费、保险费等)；

(CI－CO)t—第 t 年的净现金流量；

n—计算期年数；

r—折现率。

折现率的确定：采用累加法确定，公式如下

折现率=无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率

具体测算步骤：

A、调查待开发房地产的基本情况；

B、选择最佳的开发利用方式；

C、估计开发建设期；

D、预测开发完成后的房地产价值；

E、估算开发成本、管理费用、投资利息、销售税费、开发商利润（本次评估采用动态假开，投资利息和开发商利润在折现率体现）；

F、进行具体测算，确定评估值。

（6）测算过程

1）宗地基本情况

该宗地位于肇庆高新区临江工业园滨江路东面、广佛肇高速公路南面，东至路，南至相邻宗地，西至滨江路，北至广佛肇高速公路，权属证号为粤（2021）肇庆大旺不动产权第0012910号，证载面积为160,000㎡，工业用地有效期为50年，取得日期为2020年7月31日。至评估基准日尚可使用年限为48.58年，土地用途为工业，土地性质为出让用地，开发程度为宗地红线外"五通"，红线内"五通一平"。地上建有生产厂房及办公楼、宿舍等。建筑物及构筑物均未办理产权证书，建构筑物清单详见上文房屋建筑物评估说明。

宗地容积率上限为2.5，根据委托人提供的开发计划结合《国有建设用地出让合同》记载，本次评估设定开发用途为物流仓储。具体开发计划如下表所示：

序号	项目	区间或限制	拟定开发强度	备注
1	土地面积（㎡）	160,000	160,000	《土地出让合同》
2	容积率	1.5≤r≤2.5	2.5	《土地出让合同》
3	建设密度	≥35%	70%	《土地出让合同》
4	行政及配套面积	15%≤面积≤35%	35%	《物流建筑设计规范》
5	总建筑面积	≤400,000	400,000㎡	
	其中：仓储		260,000㎡	平均楼层2.58
	其中：行政及配套（办公）		140,000㎡	平均楼层12.5

注：上述涉及的《肇庆高新区临江工业园用地物流园开发计划》各项指标暂未获得相关部门的批准。

2）测算过程

假设开发法

①现金流入

根据开发计划，拟开展主营业务包括仓储代理服务，投资、开发、建设、经营管理物流设施，项目建成后将用作物流仓储用房及配套办公用房对外租赁，则现金流入均为租金收入及押金利息收入。

建成后物业租金单价通过市场比较法测算。以仓储用房为例，测算过程如下：

A、比较实例的选取：

根据市场中的替代原理，通过对评估对象近邻区或类似区的仓储物业市场进行调查，选择与评估对象相类似的三个可比实例：

比较案例 A

案例名称	肇庆市大旺高新区宇培物流园
建筑面积	107020 平方米
规划用途	仓储
月租金单价	人民币 30 元/㎡
交易情况	正常交易，价格含增值税
付款方式	按月付租
交易时间	2021 年 12 月
区位状况	位于肇庆市大旺高新区，周边人流量一般，基础设施完善程度较高，周边公共服务设施较完善，靠近广佛肇高速，仓储需求程度较高，交通便捷度较高
实物状况	钢筋混凝土结构，外观较新，钢混结构。配备消防栓系统、ESFR 喷淋系统、消防报警系统、烟感系统
案例来源	向房地产中介电话咨询调研

比较案例 B

案例名称	肇庆市大旺高新区物流园
建筑面积	12000 平方米
规划用途	仓储
月租金单价	人民币 26.1 元/㎡
交易情况	正常交易，价格含增值税
付款方式	按月付租
交易时间	2021 年 12 月
区位状况	位于肇庆市大旺高新区，周边人流量一般，基础设施完善程度较高，周边公共服务设施较完善，靠近广佛肇高速，仓储需求程度较高，交通便捷度较高
实物状况	钢筋混凝土结构，外观较新，钢混结构。配备消防栓系统、ESFR 喷淋系统、消防报警系统、烟感系统
案例来源	向房地产中介电话咨询调研

比较案例 C

案例名称	肇庆市大旺高新区普洛斯物流园
建筑面积	192000 平方米
规划用途	仓储
月租金单价	人民币 30 元/m²
交易情况	正常交易，价格含增值税
付款方式	按月付租
交易时间	2021 年 12 月
区位状况	位于肇庆市大旺高新区，周边人流量一般，基础设施完善程度较高，周边公共服务设施较完善，靠近广佛肇高速，仓储需求程度较高，交通便捷度较高
实物状况	钢筋混凝土结构，外观较新，钢混结构。配备消防栓系统、ESFR 喷淋系统、消防报警系统、烟感系统
案例来源	向房地产中介电话咨询调研

B、评估对象开发完成后的物业与比较实例因素条件的比较：

因素条件比较表

项目名称		评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
项目位置		肇庆高新区临江工业园滨江路东面、广佛肇高速公路南面土地	肇庆市大旺高新区宇培物流园	肇庆市大旺高新区物流园	肇庆市大旺高新区普洛斯物流园
规划用途		物流仓储	仓储	仓储	仓储
租赁价格（元/M².月）			30	26.1	30
评估/交易时间		评估基准日 2021 年 12 月 31 日	2021 年 12 月	2021 年 12 月	2021 年 12 月
交易情况	交易方式	公开交易	公开交易	公开交易	公开交易
	是否特殊交易	否	否	否	否
	付款方式	按月付租	按月付租	按月付租	按月付租
区位状况	工业集聚度	位于工业区，工业聚集度较好	周边工业房地产较集中，工业集聚度较好	周边工业房地产较集中，工业集聚度较好	周边工业房地产较集中，工业集聚度一般
	交通便捷度	周边有少于 3 条公交线路途径，公共交通便捷度一般，距广佛肇高速路口较近，道路通达度好	周边有少于 3 条公交线路途径，公共交通便捷度一般，距广佛肇高速路口较近，道路通达度好	周边有少于 3 条公交线路途径，公共交通便捷度一般，距广佛肇高速路口较近，道路通达度好	周边有少于 3 条公交线路途径，公共交通便捷度一般，距广佛肇高速路口较近，道路通达度好
	基础设施完善度	五通一平，基础设施完善	五通一平，基础设施完善	五通一平，基础设施完善	五通一平，基础设施完善

	公用设施完善度	公用设施较完善	公用设施较完善	公用设施较完善	公用设施较完善
	距货物集散地距离	离附近货物集散地有一定距离	离附近货物集散地有一定距离	离附近货物集散地有一定距离	离附近货物集散地有一定距离
	所在楼层	整栋,楼层影响较小	整栋,楼层影响较小	整栋,楼层影响较小	整栋,楼层影响较小
实物状况	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	建筑面积（M²）	设定可自由协商租赁面积	可自由协商租赁面积	可自由协商租赁面积	可自由协商租赁面积
	临街状态	临次级干道，位置较好	临次级干道，位置较好	临次级干道，位置较好	临次级干道，位置较好
	内部间隔	内部间隔较合理，比较实用	内部间隔较合理，比较实用	内部间隔较合理，比较实用	内部间隔较合理，比较实用
	通风采光	通风采光较好	通风采光较好	通风采光较好	通风采光较好
	设施设备	设定消防、水电较完善，有起重机轨道	消防、水电较完善，有起重机轨道	消防、水电较完善，有起重机轨道	消防、水电较完善，有起重机轨道
	新旧程度	完好房	完好房	完好房	完好房
	装修保养情况	设定为基本装修，维护保养较好	基本装修，维护保养较好	基本装修，维护保养较好	基本装修，维护保养较好
	其他个别因素	租金交付一般为2按1租	租金交付一般为2按1租	租金交付一般为2按1租	租金交付一般为2按1租
权益状况	特殊补贴	无	无	无	无
	租赁期限	双方自由协商	双方自由协商	双方自由协商	双方自由协商
	租赁、占用以及查封等权利限制情况	无限制	无限制	无限制	无限制

C、评估对象开发完成后的物业与比较实例的修正：

比较因素修正系数表

项目		可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
建立比较基准后价格（元/M²·月）		30		24		30	
市场状况调整系数		100	100	100	100	100	100
交易情况修正	交易方式	100	100	100	100	100	100
	是否特殊交易	100	100	100	100	100	100
	付款方式	100	100	100	100	100	100
区位状况修正	工业集聚度	100	100	100	100	100	97
	交通便捷度	100	100	100	100	100	100
	基础设施完善度	100	100	100	100	100	100

	公用设施完善度	100	100	100	100	100	100
	距货物集散地距离	100	100	100	100	100	100
	所在楼层	100	100	100	100	100	100
实物状况修正	建筑结构	100	100	100	100	100	100
	建筑面积（M2）	100	100	100	100	100	100
	临街状态	100	100	100	100	100	100
	内部间隔	100	100	100	100	100	100
	通风采光	100	100	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100	100	100
	装修保养情况	100	100	100	100	100	100
	其他个别因素	100	100	100	100	100	100
权益状况修正	特殊补贴	100	100	100	100	100	100
	租赁期限	100	100	100	100	100	100
	租赁、占用以及查封等权利限制情况	100	100	100	100	100	100
单个可比实例的比准价格		30		26		31	
根据相似程度分别取权数		1/3		1/3		1/3	
最终比准价格（元/M2.月）		29					

修正情况说明：

a、建立价格可比基础。

建立价格可比基础包括 3 个内容，其分析分别如下：

a-1.统一房地产范围：经分析，评估对象与可比实例均具以下特点：第一，均为不带有债权债务的房地产；第二，均未含有非房地产成分；第三，房地产实物范围相同。

a-2.统一付款方式：可比实例均为按月支付，与评估对象拟交易方式一致。

a-3.统一价格单位：评估对象与可比实例均按建筑面积（含分摊），以单价计算，币种为人民币。

上述交易行为为市场正常行为，没有强迫，双方当事人均比较理智且经过一定时间反复权衡后进行交易，而且没有受到其他事物的非正常干扰；币种为人民币，单价为面积建筑面积（含分摊面积）单价；成交价格包含增值税，经过上述分析之后，评估对象与可比实例价格内涵一致，可直接用于测算。

b、进行市场状况调整。

可比实例均为近期交易，与评估基准日相差不远，故可不作市场状况调整。

c、区位状况调整

c-1.工业集聚度：分为"好"、"较好"、"一般"、"较差"、"差"五级，每级修正幅度为3%；

c-2.交通便捷度：按不同交通便捷度分为"便捷"、"较便捷"、"一般"、"较不便捷"、"不便捷"五级，每级修正幅度为4%；

c-3.基础设施：按不同基础设施完善程度分为"完善"、"较完善"、"一般"、"较不完善"、"不完善"五级，每级修正幅度为3%；

c-4.公共服务设施：按不同公共服务设施完善度分为"完善"、"较完善"、"一般"、"较不完善"、"不完善"五级，每级修正幅度为3% ；

c-5.距离货物集散地：按距离附近货物集散地的距离适当修正，修正幅度3%-6%；

c-6.所在楼层，高标仓配备电梯，工业物流仓储楼层影响较小，不作修正；

d、实物状况调整

d-1.建筑结构：按不同建筑结构实际情况进行修正，修正幅度为3%-5%；

d-2.建筑面积：按不同建筑面积实际情况进行修正，修正幅度为5%-10%,因设定评估对象建成后可自由协商出租面积，各比较案例亦为可自由协商出租面积，故不进行修正；

d-3.临街状况：按不同的临界状况分为"临一线主干道"、"临次级干道"、"临内街"、"不临街"四级，每级修正幅度为3%；

d-4.内部间隔：按不同档次的内部间隔分为"好"、"较好"、"一般"、"较差"、"差"五级，每级修正幅度为2%；

d-5.通风采光：按不同的通风采光水平分为"好"、"较好"、"一般"、"较差"、"差"五级，每级修正幅度为2%；

d-6.设施设备：按不同档次的设施设备配置按实际情况进行修正，修正幅度为2%-5%；

d-7.新旧程度，按不同年代的楼龄实际情况进行修正，修正幅度为2%-5%。

d-8.装饰装修：按不同档次的装饰装修情况分为"豪华装修"、"精装修"、"普通装修"、"简单装修"、"毛坯"五级，每级修正幅度为2%；

d-8.其他个别因素：按有无其他特别个别因素情况进行修正，修正幅度为2%-5%。

e、权益状况调整

e-1.特殊补贴：均无特殊补贴，不做修正；

e-2.租赁期限：租赁期限均为双方自由协商，不作修正；

e-3.租赁、占用以及查封等权利限制情况：均无特别权利限制情况，不作修正。

通过市场比较法测算出仓储物业基准日含税月租金单价为29元/平方米。同理可得计算出办公的平均租金为30元/平方米。结合开发计划，未考虑空置的平均单方月租金=（29×260,000+140,000×30）÷400,000=29元/平方米）。

经对市场调查，2021年上半年，粤港澳大湾区物流市场亦受利好宏观经济环境推动而持续向好，市场需求保持增长、项目资产表现尤为稳健。大湾区物流资产价格指数环比上升1.9%，本次评估预测基准日至2028年快速增长期增长率为3%，2029年至土地终止日2070年7月期间稳定增长期年增长率为2%。

一般租赁在租约签订之前，大约会有7—60天的谈判期，如仓库原本空置，则谈判期多数集中在10—45天的区间；如仓库原本已出租，则前手承租人多数会提前商谈转让承租权，则谈判期最低可缩短至0，故因谈判造成的空置损失按天数计，大多在10—40天的区间。在签订租约时，出租人会视乎承租人的实际经营使用、场地面积、租期长短等情况，提供3—30天的装修免租期，多数集中在7—20天的区间。另外，如租赁双方出现合同纠纷或承租人无法履约的情况，出租人亦有可能发生额外的租金损失，但因属非正常情况，其损失率较难估计，本次评估不予考虑。评估对象所在路段属于新兴仓储物流区，2023年6月底新建首年出租率相对不高，其空置和装修免租造成的租金损失合计数大致处于年租金收入的15%-25%之间，估计在20%的可能性最大。2023年至2028年逐渐饱和，空置率预计分别为20%、16%、13%、11%、9%、7%，2029年后基本成型，空置率预计为5%。

利息方面，一般租约约定的押金多数为月租金的1—3倍，或约定按某个整数数额，大多数为月租金的2倍，在签订租约时一次性支付，在履约完成时一次性无息退还，由此出租人可获取因持有押金而产生的利息收入、或其他可能的收入。该押金在租赁期内持有，但出租人一般无权、亦不宜利用押金作长期投资使用，在充分保证随时退还押金的情况下，一般作普通存款处理，故持有押金的收

入一般以无风险的定期存款为主，其他可能的收入方式不宜作过于乐观的考虑，本次评估仅考虑押金利息收入。于评估基准日，银行一年期定期存款利率为1.5%。

则计算出各期收入见下表：

项目		说明	2022年	2023年	2024年	2025年
区间内房地产有效毛收入	万元	E=E1+E2	0.00	5,749.38	12,437.48	13,266.83
租金收入	万元	E1=E11*E12*12*(1-E13)*(1-E14)	0.00	5,735.04	12,406.46	13,233.74
出租面积	m²	那建筑面积计	0	400000	400000	400000
单位月租金	元/月	根据市场客观租金的租金水平	29	30	31	32
收益期	年		0.00	0.50	1.00	1.00
空置率	%	根据市场现状分析确定（2.5%-10.0%）	100%	20%	16%	13%
押金利息收入	万元	按2个月租金，一年定期利率计算	0.00	14.34	31.02	33.08
项目		说明	2026年	2027年	2028	2029年1月-2070年7月
区间内房地产有效毛收入	万元	E=E1+E2	13,978.67	14,721.93	15,497.48	218,197.18
租金收入	万元	E1=E11*E12*12*(1-E13)*(1-E14)	13,943.81	14,685.22	15,458.83	217,653.05
出租面积	m2	那建筑面积计	400000	400000	400000	400000
单位月租金	元/月	根据市场客观租金的租金水平	33	34	35	36
收益期	年		1.00	1.00	1.00	41.58
空置率	%	根据市场现状分析确定（2.5%-10.0%）	11%	9.0%	7%	5%
押金利息收入	万元	按2个月租金，一年定期利率计算	34.86	36.71	38.65	544.13

注：2029年-2070年收入为折现汇总数，已折现至2029年年初。折现率计算详见下文。

②现金流出

A、开发成本

a、未来开发项目开发成本预测

根据被评估单位介绍，项目施工期为2022年6月-2023年6月。提供的开发计划主要内容为：总投资中建安成本为102,000万元（折合单方造价为2550元/m²），前期工程费为6,000万元（以上均为含税成本）。含税投入共计为108,000万元。

评估人员结合肇庆市工程造价站发布的建设工程2020年参考造价文件，结合目前同类型仓储用房造价案例，综合分析物流仓储与普通厂房的工程造价差距，认为按照同类型仓储用房客观开发成本应稍作调整，造价案例调整法计算出结果如下表所示：

造价案例				评估对象（仓储部分）		
		建筑面积	**14621.2**			**260000**
序号	项目名称	项目特征	单方造价	项目特征	调整系数	单方造价
	层高	均约7.1米		均约6米		
一	基础工程		**517.8585**		1	**517.86**
1	基 础	混凝土灌注桩、C30混凝土满堂基础	1	混凝土灌注桩、C30混凝土满堂基础	1	
二	建筑工程		**1380.956**		1	**1380.96**
3	墙 体	蒸压加气砼砌块	1	蒸压加气砼砌块	1	
4	混凝土	钢筋混凝土矩形柱、单梁联系梁、混凝土墙、板、柱	1	钢筋混凝土矩形柱、单梁联系梁、混凝土墙、板、柱	1	
5	屋 面	平屋面，屋面保温：挤塑聚苯乙烯泡沫塑料板	1	平屋面，屋面保温：挤塑聚苯乙烯泡沫塑料板	1	
三	装修工程		**1208.3365**		1	**1208.34**
8	楼地面	面砖	1	水泥地面	1	
9	天 棚	水泥砂浆抹灰、涂料	1	水泥砂浆抹灰、涂料	1	
10	内墙面	水泥砂浆抹灰、涂料	1	水泥砂浆抹灰、涂料	1	
11	外墙面	面砖	1	面砖	1	
12	门 窗	木质门，铝合金平开门，钢质防火门，铝合金卷帘(闸)门；铝合金推拉窗，铝合金固定窗	1	防盗木门装饰板门扇安装，钢制防火门、断桥铝合金平开窗，中空玻璃、百叶窗	1	
四	安装工程		**345.24**		1	**345.24**
13	电气	供电线路到位、普通开关插座，普通灯具；防雷接地系统	**1**	供电线路到位、普通开关插座，普通灯具；防雷接地系统	1	
14	给排水	包含给水系统，排水系统	**1**	包含给水系统，排水系统	1	
15	消 防	消火栓系统	**1**	消火栓系统	1	
16	电梯工程	配备电梯	**1**	配备电梯	1	
17	智能化系统	综合布线系统	**1**	综合布线系统	1	
	建安工程单方造价	合计	**3452.39**			**3452.4**

五	层高修正	均约 7.1 米	1	均约 6 米	0.89	
六	层数修正	4 层	1	3 层	105.00%	
七	期日调整	2019 年 3 月	1	2021 年 12 月	111.81%	
八	地区调整	广州	1	肇庆	75.60%	

建安成本=建安工程单方造价×层高修正×层数修正×期日调整×地区调整
=3452.4×0.89×105.00%×111.81%×75.60%=2727 元/㎡

经造价案例调整法调整后的单方客观含税建安成本为 2727 元/㎡。

同理可得办公部分的单方客观含税建安成本为 2949 元/㎡。

建安成本总价=2,949×140,000+2,727×260,000=1,122,000,000 元。

前期费用及其他费用包括勘察费、设计费、城市基础设施配套费、施工监理费、招标代理费、施工图审查图费、竣工图编制费、建设单位管理费。

前期费用和其他费用标准表

序号	费用名称	计费基础	标准	取费依据
1	勘察费、设计费	建安费用	2.00%	国家物价局建设部2002价字10号
2	城市基础设施配套费	基建投资额	4.0%	粤价[2003]160号
3	施工监理费	——	1,810,000元	发改价（2007）670号
4	招标代理费	建安费用	0.2%	发改办价格[2003]857号
5	施工图审查图费	建安费用	0.2%	粤价函[2004]393号文
6	竣工图编制费	建安费用	0.3%	粤价函[2011]742号文
7	建设单位管理费	建安费用	1.0%	财建〔2016〕504号

注：上述部分文件已作废，所涉及的费用由政府指导转变为市场调控价格，在市场调控价格的背景下，没有明确计算依据，故本次评估参照以上文件计算前期费

前期及其他费用=建安成本×3.7%+1,810,000+1080×4%×400000
=1,122,000,000×3.7%+1,810,000+17,280,000
=60,604,000 元

含税直接投入=1,122,000,000+60,604,000=1,182,604,000 元。

预计未来各年的投入比例见下表：

年份	2022 年 6-12 月	2023 年 1-6 月
投入比例（前期费用）	100%	0
投入比例（建安成本）	35%	65%

计算出各期尚需投入含税成本见下表：

年份	2022 年 6-12 月	2023 年 1-6 月
投入金额：万元	45,330.40	72,930.00

b、保险费及维护费

按照一般租约条款，在承租人正常使用的情况下，出租人应承担出租房地产的维修责任，其中主要为结构部分和大型设备设施的修缮和维护更新，其他内部使用的小型设施和室内装修由承租人负责。根据估价人员的市场调查，房屋维修费一般以提取维修基金的方式处理。

通常情况下，出租人有可能会基于不可预见因素等风险的考虑而自行购买商业保险，或在有抵押或其他权利限制时，被要求购买某些强制性保险，以保证债权人或其他权利人的权益。房屋保险费每年按合同约定支付，视乎不同的保险机构有不同的费率。

本次评估保险费及维护费参考行业平均水平，设定为建安成本的1.5%和0.1%。保险费及维护费预测见下表：

金额单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年
保险费	0.00	814.90	1,629.80	1,629.80
维护费	0.00	54.33	108.65	108.65
项目	2026年	2027年	2028年	2029年1月至2070年7月
保险费	1,629.80	1,629.80	1,629.80	17,605.58
维护费	108.65	108.65	108.65	1,173.71

c、管理费用

管理费用参考行业平均水平，结合被评估企业的开发能力、当地房地产市场等情况综合判断，本次评估设定建造期为建造费用的2%，出租期为出租收入的3%。管理费用预测见下表：

金额单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年
合计	906.61	1,631.08	373.12	398.00
项目	2026年	2027年	2028年	2029年1月-2070年7月
合计	419.36	441.66	464.92	6,545.92

d、税金及附加计算见下表：

税金及附加包括增值税、城建税、教育费附加及地方教育费附加、房产税、土地使用税、印花税等。产权持有单位出租收入增值税税率以9%一般计税计算。城建税及教育费附加、地方教育费附加按增值税的7%、3%、2%缴纳。房产税按不含税增值税租金收入的12%计算，土地使用税按标准2元/㎡计算。印花税按照建设工程承包合同和财产租赁合同分别计算。税金及附加预测如下：

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
	增值税销项	-	473.54	1,024.39	1,092.69
	增值税进项	3,585.52	6,075.53	107.57	107.57
1	应交增值税	-	-	-	-
2	城市维护建设税	-	-	-	-
3	教育费附加	-	-	-	-
4	房产税	0.00	631.38	1,365.85	1,456.93
5	土地使用税	32.00	32.00	32.00	32.00
6	印花税(建设工程承包)	13.60	21.88		
7	印花税(财产租赁)	0.00	5.74	12.41	13.23
8	税金及附加	45.60	691.00	1,410.26	1,502.16
序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年 1 月至 2070 年 7 月
	增值税销项	1,151.32	1,212.54	1,276.42	17,971.35
	增值税进项	107.57	107.57	107.57	1,161.97
1	应交增值税	-	-	-	12,841.40
2	城市维护建设税	-	-	-	898.90
3	教育费附加	-	-	-	642.07
4	房产税	1,535.10	1,616.72	1,701.89	23,961.80
5	土地使用税	32.00	32.00	32.00	345.67
6	印花税(建设工程承包)				
7	印花税(财产租赁)	13.94	14.69	15.46	217.65
8	税金及附加	1,581.04	1,663.41	1,749.35	38,907.50

③折现率的确定

折现率通过累计法确定为 9%。累加法细化公式=无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率－投资带来的优惠率。其中：A、投资风险补偿率，是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，必然会要求对所承担的额外风险有所补偿，否则不会投资。B、管理负担补偿率，是指对一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。房地产要求的管理工作一般超过存款、证券。C、缺乏流动性补偿率，是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿。房地产与存款、股票、债券、黄金相比，买卖要困难，变现能力弱。D、投资带来的优惠率，是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，例如易于获得融资（如可以抵押贷款），从而投资者会降低所要求的报酬率。累加法确定报酬率过程如下表：

项目	数值
无风险报酬率	1.50%

投资风险补偿率	5.50%
管理负担补偿率	1.50%
缺乏流动性补偿率	1.50%
投资带来的优惠率	-1.00%
折现率	9.00%

综上所述，肇庆高新区临江工业园滨江路东面、广佛肇高速公路南面土地仓储项目土地使用权评估价值计算表如下：

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
现金流入	**0.00**	**5,749.38**	**12,437.48**	**13,266.83**
出租物业收入	0.00	5,749.38	12,437.48	13,266.83
现金流出	**46,282.61**	**76,121.31**	**3,521.83**	**3,638.61**
减：开发成本	45,330.40	72,930.00	0.00	0.00
减：销售税金及附加	45.60	691.00	1,410.26	1,502.16
减：保险费	0.00	814.90	1,629.80	1,629.80
减：维护费	0.00	54.33	108.65	108.65
减：管理费用	906.61	1,631.08	373.12	398.00
经营现金流	-46,282.61	-70,371.93	8,915.65	9,628.22
折现年数	0.50	1.50	2.50	3.50
折现率	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%
折现系数	0.9578	0.8787	0.8062	0.7396
现值	**-44,329.48**	**-61,835.81**	**7,187.79**	**7,121.03**
项目	**2026 年**	**2027 年**	**2028 年**	**2029 年至 2070 年 7 月**
现金流入	**13,978.67**	**14,721.93**	**15,497.48**	**218,197.18**
出租物业收入	13,978.67	14,721.93	15,497.48	218,197.18
现金流出	**3,738.85**	**3,843.52**	**3,952.72**	**64,232.70**
减：开发成本	0.00	0.00	0.00	0.00
减：销售税金及附加	1,581.04	1,663.41	1,749.35	38,907.50
减：保险费	1,629.80	1,629.80	1,629.80	17,605.58
减：维护费	108.65	108.65	108.65	1,173.71
减：管理费用	419.36	441.66	464.92	6,545.92
经营现金流	10,239.82	10,878.41	11,544.75	153,964.48
折现年数	4.50	5.50	6.50	6.50
折现率	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%
折现系数	0.6785	0.6225	0.5711	0.5711
现值	**6,947.72**	**6,771.81**	**6,593.21**	**87,929.12**

假设开发法计算出土地使用权评估值为 16,385.39 万元。

经计算，无形资产账面价值为 154,758,989.54 元，评估价值 163,853,900.00 元，增值 9,094,910.46 元，增长率为 5.88%。

5、其他应付款

其他应付款账面价值为86,000.00元，主要内容为广东省广弘资产经营有限公司、广东广粮实业有限公司的借款。评估人员审查了相关的文件、合同和相关凭证、账簿，在确认其真实性的基础上，以核实后账面价值确定评估价值。

其他应付款账面价值为86,000.00元，评估价值为86,000.00元，无增减值变化。

四、评估结论及分析

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对广东粤新文化产业投资有限公司的股东全部权益价值进行了评估。本次评估采用了资产基础法，评估结论根据以上评估工作得出，其评估结果如下：

（一）评估结论

截止评估基准日2021年12月31日，广东粤新文化产业投资有限公司经审计的总资产账面价值16,870.51万元，总负债账面价值8.60万元，净资产账面价值16,861.91万元。经资产基础法评估，广东粤新文化产业投资有限公司总资产评估价值17,780.00万元，增值909.49万元，增值率5.39%；总负债评估价值8.60万元，无增减值变化；净资产评估价值17,771.40万元，增值909.49万元，增值率5.39%。详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：广东粤新文化产业投资有限公司　　金额单位：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%
1	流动资产	1,394.61	1,394.61	-	-
2	非流动资产	15,475.90	16,385.39	909.49	5.88
3	无形资产	15,475.90	16,385.39	909.49	5.88
4	**资产总计**	16,870.51	17,780.00	909.49	5.39
5	流动负债	8.60	8.60	-	-
6	非流动负债	-	-	-	-
7	**负债合计**	8.60	8.60	-	-
8	**净资产（所有者权益）**	16,861.91	17,771.40	909.49	5.39

经资产基础法评估，广东粤新文化产业投资有限公司股东全部权益价值为17,771.40万元。

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1、评估结果与账面价值比较变动情况

评估结果与账面价值比较，增值 909.49 万元。增值部分为：

（1）无形资产：评估值为 16,385.39 万元，相比账面价值增值 909.49 万元，增值率 5.88%。

2、评估结果分析

评估结果与账面价值比较，主要变动原因为无形资产-土地使用权评估增值。无形资产-土地使用权入账原值是以 2021 年 2 月 28 日为评估基准日进行评估后按评估价值入账，与本次评估的评估基准日相差 10 个月，主要是这段期间土地价格上涨导致评估增值。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人与被评估单位概况

本评估项目的委托人为广东省广弘资产经营有限公司，被评估单位为广东粤新文化产业投资有限公司。

（一）委托人概况

名　　称：广东省广弘资产经营有限公司

统一社会信用代码：914400007247788540

类　　型：其他有限责任公司

住　　所：广州市天河区广州大道北 680 号

法定代表人：陈玉敏

注册资本：177030.098 万元人民币

成立日期：2000 年 08 月 22 日

营业期限：2000 年 08 月 22 日至无固定期限

经营范围：资产营运管理，投资基础上的经营管理，资产受托管理。（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、注册登记情况

名　　称：广东粤新文化产业投资有限公司

统一社会信用代码：91441208MA56DUTX90

类　　型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住　　所：肇庆高新技术产业开发区滨江路 2 号 1 号办公楼 101 室(仅限办公)

法定代表人：郭伟亮

注册资本：16888.46 万元人民币

成立日期：2021 年 05 月 11 日

营业期限：2021 年 05 月 11 日至无固定期限

经营范围：许可项目：以自有资金从事投资活动。（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：数字文化创意软件开发；组织文化艺术交流活动；园区管理服务；会议及展览服务；供应链管理服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；物业管理；土地使用权租赁；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）。

2．公司历史沿革及股权状况

广东粤新文化产业投资有限公司于2021年05月11日成立，企业类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），注册资本为16888.46万元人民币。股东为广东省广弘资产经营有限公司。

成立以及截至评估基准日，公司股东及股权结构如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
广东省广弘资产经营有限公司	16888.46	16888.46	100%
合计	16888.46	16888.46	100%

3.企业经营情况

广东粤新文化产业投资有限公司成立时间较短，正在建设阶段，尚未开展实际业务，目前没有开展任何实质性生产经营活动。

4．近期企业财务情况

截止资产评估基准日2021年12月31日，广东粤新文化产业投资有限公司账面总资产168,705,131.39 元，负债86,000.00元，所有者权益168,619,131.39元，2021 年营业收入 0.00 元，利润总额-265,468.61 元，净利润-265,468.61元。企业近几年的资产负债和主要经营数据如下表列示：

金额单位：人民币元

项目	2021年12月31日
资产总计	168,705,131.39
负债总计	86,000.00
净资产	168,619,131.39
营业收入	0.00
利润总额	-265,468.61

项目	2021年12月31日
净利润	-265,468.61
审计机构	广东中职信会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告编号	中职信审专字(2022)第0063号
报告意见类型	清产核资报告

（三）委托人与被评估单位关系

被评估单位为的委托人的全资控股子公司。

二、关于经济行为的说明

因广东省广弘资产经营有限公司拟转让广东粤新文化产业投资有限公司股权事宜，需对广东粤新文化产业投资有限公司的股东全部权益价值进行评估，本次评估目的即反映广东粤新文化产业投资有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为作价值参考。

广东省广弘资产经营有限公司就此事项，出具了《关于同意广东粤新文化产业投资有限公司股权转让立项的批复》（粤弘经投〔2022〕21 号）。

三、关于评估对象和范围的说明

（一）评估对象和评估范围

评估对象广东粤新文化产业投资有限公司的股东全部权益价值。

评估的范围是被评估单位于评估基准日审计报表范围内的相关资产及负债。资产总额为 168,705,131.39 元，其中：流动资产为 13,946,141.85 元，非流动资产为 154,758,989.54 元；负债总额为 86,000.00 元，其中：流动负债为 86,000.00 元，非流动负债为 0 元；所有者权益总额为 168,619,131.39 元。详见下表：

资产	期末数	负债和所有者权益	期末数
流动资产：		**流动负债：**	
货币资金	1,541.90	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款		应付账款	
预付款项		预收款项	
应收利息		应付职工薪酬	
应收股利		应交税费	
其他应收款		应付利息	

资产	期末数	负债和所有者权益	期末数
存货		应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	86,000.00
其他流动资产	13,944,599.95	一年内到期的非流动负债	
流动资产合计	**13,946,141.85**	其他流动负债	
非流动资产：		**流动负债合计**	**86,000.00**
可供出售金融资产		**非流动负债：**	
持有至到期投资		长期借款	
长期应收款		应付债券	
长期股权投资		长期应付款	
投资性房地产		专项应付款	
固定资产		预计负债	
在建工程		递延所得税负债	
工程物资		其他非流动负债	
固定资产清理		**非流动负债合计**	**0.00**
生产性生物资产		**负债合计**	**86,000.00**
油气资产		**所有者权益（或股东权益）：**	
无形资产	154,758,989.54	实收资本（或股本）	168,884,600.00
开发支出		资本公积	
商誉		盈余公积	
长期待摊费用		未分配利润	-265,468.61
其他非流动资产		减：库存股	
非流动资产合计	**154,758,989.54**	**所有者权益（或股东权益）合计**	**168,619,131.39**
资产总计	**168,705,131.39**	**负债和所有者（或股东权益）合计**	**168,705,131.39**

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估范围内的资产、负债账面价值已经于广东中职信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了《清产核资专项审计报告》（中职信审专字(2022)第0063号）。

评估范围内主要资产的情况如下：

本次评估范围中的主要资产为货币资金、其他流动资产、无形资产。

流动资产为货币资金、其他流动资产。

货币资金账面价值1,541.90元，为银行存款。

其他流动资产账面价值13,944,599.95元，主要为待抵扣增值税进项税额。

无形资产账面原值154,758,989.54元，账面净值154,758,989.54元，为位于肇庆高新区临江工业园滨江路东面、广佛肇高速公路南面的土地使用权。该宗

地位于肇庆高新区临江工业园滨江路东面、广佛肇高速公路南面，东至路，南至相邻宗地，西至滨江路，北至广佛肇高速公路，权属证号为粤（2021）肇庆大旺不动产权第 0012910 号，证载面积为 160,000 ㎡，工业用地有效期为 50 年，取得日期为 2020 年 7 月 31 日。至评估基准日尚可使用年限为 48.58 年，土地用途为工业，土地性质为出让用地，开发程度为宗地红线外"五通"，红线内"五通一平"。地上建有生产厂房及办公楼、宿舍等。建筑物及构筑物均未办理产权证书。

根据广东省广弘资产经营有限公司、广东粤新文化产业投资有限公司拟定的开发计划，结合《国有建设用地出让合同》记载，宗地容积率上限为 2.5，拟将委估宗地原有建筑物拆除,按照土地出让合同的建设标准重新建设物流园。故本次评估设定开发用途为物流仓储。具体开发计划如下表所示：

序号	项目	区间或限制	拟定开发强度	备注
1	土地面积（㎡）	160,000	160,000	《土地出让合同》
2	容积率	1.5≤r≤2.5	2.5	《土地出让合同》
3	建设密度	≥35%	70%	《土地出让合同》
4	行政及配套面积	15%≤面积≤35%	35%	《物流建筑设计规范》
5	总建筑面积	≤400,000	400,000㎡	
	其中：仓储		260,000㎡	平均楼层2.58
	其中：行政及配套（办公）		140,000㎡	平均楼层12.5

拟定含税总投资 108,000 万元，其中建设成本 102,000 万元，其他费用 6,000 万元。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量。

企业申报评估的表外资产见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m²
1	单身宿舍	钢混 3 层	1995 年	967
2	办公楼	钢混 3 层	1995 年	967
3	招待所	钢混 2 层	1995 年	570
4	车库	钢混 1 层	1995 年	795
5	礼堂	钢混 2 层	1995 年	1124
6	四车间(新本兰房屋)	钢结构 1 层	2006-09-28	2310
7	食堂改造		2009-01-30	
8	厂房改造		2009-04-15	
9	厂周围墙		2009-09-15	2400
10	样板房基础		2009-12-28	

11	开料车间	钢结构 1 层	2009-12-28	350
12	大车间	钢结构 1 层	2009-12-28	23450
13	仓库	钢结构 1 层	2009-12-28	800
14	质检部	钢结构 1 层	2009-12-28	274
15	空气压缩机房	钢结构 1 层	2009-12-28	323
16	打沙车间	钢结构 1 层	2009-12-28	581
17	试压室	钢结构 1 层	2009-12-28	218
18	自动焊接车间	钢结构 1 层	2009-12-28	949
19	集体宿舍楼	钢混 2 层	2009-12-28	240
20	卫生所	砖混 1 层	2009-12-28	85
21	小吃店	砖混 1 层	2009-12-28	200
22	杂物房	砖混 1 层	2009-12-28	150
23	电房	砖混 1 层	2009-12-28	364

上述建筑物均未办理房地产权证，广东粤新文化产业投资有限公司承诺评估范围内未办理房产证的房屋建筑物为广东粤新文化产业投资有限公司所有，不存在产权纠纷。上述建筑物目前处于闲置状态。2022 年 3 月 14 日，广东省广弘资产经营有限公司和广东粤新文化产业投资有限公司签订的《移交确认及委托处置协议书》，协议约定广东粤新文化产业投资有限公司委托广东省广弘资产经营有限公司拆除、处置大旺地块上广东粤新文化产业投资有限公司拥有的所有地上建筑物（实物）等，包括：地上建筑物、厂房、车间等。 上述地上建筑物（实物）的处置费用由广东省广弘资产经营有限公司支付，处置收益由广东省广弘资产经营有限公司收取，双方都不得因上述地上建筑物（实物）的处置向对方索取费用或者收益。

四、关于评估基准日的说明

（一）本项目评估基准日为 2021 年 12 月 31 日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，委托人与资产评估机构共同协商确定评估基准日。

五、资产负债清查情况的说明

（一）资产负债清查过程

为了组织开展好资产清查工作，广东粤新文化产业投资有限公司成立了资产清查领导小组，组织清查和协调工作，并向相关部门下发了清查实施方案，经过了准备阶段、清查阶段以及总结检查阶段。

在进入现场清查前，成立了以现场项目负责人为主的清查核实小组，制定了现场清查核实实施计划，对企业的资产、负债情况进行清查核实。项目组清查核实工作从2022年2月26日开始，到2022年3月2日结束。

清查核实工作主要包括以下过程：

指导广东粤新文化产业投资有限公司相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“评估调查表”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和项目有关经济技术指标等情况的文件资料。

广东粤新文化产业投资有限公司人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细审核各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

（二） 影响资产核实的事项

纳入本次评估范围内的房屋尚未办理房屋所有权证，对于该部分房屋，广东粤新文化产业投资有限公司承诺产权归其所有。未办理房屋所有权证明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m^2
1	单身宿舍	钢混3层	1995年	967
2	办公楼	钢混3层	1995年	967
3	招待所	钢混2层	1995年	570
4	车库	钢混1层	1995年	795
5	礼堂	钢混2层	1995年	1124
6	四车间(新本兰房屋)	钢结构1层	2006-09-28	2310
7	食堂改造		2009-01-30	
8	厂房改造		2009-04-15	
9	厂周围墙		2009-09-15	2400
10	样板房基础		2009-12-28	
11	开料车间	钢结构1层	2009-12-28	350
12	大车间	钢结构1层	2009-12-28	23450
13	仓库	钢结构1层	2009-12-28	800
14	质检部	钢结构1层	2009-12-28	274
15	空气压缩机房	钢结构1层	2009-12-28	323
16	打沙车间	钢结构1层	2009-12-28	581
17	试压室	钢结构1层	2009-12-28	218

18	自动焊接车间	钢结构 1 层	2009-12-28	949
19	集体宿舍楼	钢混 2 层	2009-12-28	240
20	卫生所	砖混 1 层	2009-12-28	85
21	小吃店	砖混 1 层	2009-12-28	200
22	杂物房	砖混 1 层	2009-12-28	150
23	电房	砖混 1 层	2009-12-28	364

（三） 核实结论

经资产清查，没有发现异常现象，企业主要资产账账、账表、账实相符。

六、资料清单

（一）资产评估申报明细表；

（二）委托人及被评估单位的营业执照复印件；

（三）基准日的财务报表和审计报告；

（四）资产权属证明文件、产权证明文件；

（五）重大合同、协议等；

（六）其他资料。

（此页无正文，为进行资产评估有关事项说明签字盖章页）

委托人：广东省广弘资产经营有限公司

法定代表人：

2022 年 3 月 15 日

（此页无正文，为进行资产评估有关事项说明签字盖章页）

被评估单位：广东粤新文化产业投资有限公司

法定代表人：

2022 年 3 月 15 日