

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

东浩兰生会展集团股份有限公司拟进行资产减值测试所涉及的上海东浩兰生会展（集团）有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

东洲评报字【2024】第 1173 号

（评估报告书）

共 1 册 第 1 册



上海东洲资产评估有限公司

2024 年 4 月 29 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:	3131020001202401198
合同编号:	东洲评委(202404069)号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	东洲评报字【2024】第1173号
报告名称:	东浩兰生会展集团股份有限公司拟进行资产减值测试所涉及的上海东浩兰生会展(集团)有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	2,375,000,000.00元
评估报告日:	2024年04月29日
评估机构名称:	上海东洲资产评估有限公司
签名人员:	陈磊圣 (资产评估师) 会员编号: 31180013 任舒宁 (资产评估师) 会员编号: 31190148
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

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

备案回执生成日期: 2024年04月29日

## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

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

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

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

七、我们与本资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、评估对象涉及的资产、负债清单、盈利预测由委托人、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。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对设备、建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表现的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

## 资产评估报告

### (目录)

声明	1
目录	2
摘要	3
正文	5
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	5
(一) 委托人概况	5
(二) 被评估单位概况	6
(三) 其他资产评估报告使用人	12
二、 评估目的	12
三、 评估对象和评估范围	12
(一) 评估对象	13
(二) 评估范围	13
(三) 委估资产的主要情况	13
(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	14
四、 价值类型及其定义	14
五、 评估基准日	14
六、 评估依据	14
(一) 法律法规依据	14
(二) 评估准则依据	15
(三) 资产权属依据	16
(四) 评估取价依据	17
(五) 其他参考资料	17
七、 评估方法	17
(一) 评估方法概述	17
(二) 评估方法的选择	18
(三) 收益法介绍	18
八、 评估程序实施过程 and 情况	21
九、 评估假设	22
(一) 基本假设	22
(二) 一般假设	23
(三) 收益法评估特别假设	24
十、 评估结论	24
(一) 相关评估结果情况	24
(二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明	24
(三) 关于评估结论的其他考虑因素	25
(四) 评估结论有效期	25
十一、 特别事项说明	26
十二、 评估报告使用限制说明	28
十三、 评估报告日	29
附件	31



东浩兰生会展集团股份有限公司拟进行资产减值测试所涉及的上  
海东浩兰生会展（集团）有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

东洲评报字【2024】第 1173 号

摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的目的所使用。以下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，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对评估对象进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人：东浩兰生会展集团股份有限公司、东浩兰生（集团）有限公司

被评估单位：上海东浩兰生会展（集团）有限公司

评估目的：资产减值测试

评估对象：被评估单位股东全部权益价值。

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值1,263,914,874.88元，负债合计账面价值495,177,348.08元，股东权益768,737,526.80元。

价值类型：可回收价值

评估基准日：2023年12月31日

评估方法：采用收益法，本评估报告结论依据收益法的评估结果。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币2,375,000,000.00元。

大写：人民币贰拾叁亿柒仟伍佰万元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期截止 2024 年 12 月 30 日。

特别事项：

2022 年，上海东浩兰生会展（集团）有限公司就与南京空港会展投资管理有限公司（以下简称“南京空港会展”）之委托合同纠纷一案向南京市溧水区人民法院提起诉讼，于 2022 年 10 月 18 日达成调解，南京市溧水区人民法院作出民事调解书（（2022）

苏 0117 民初 3722 号)，约定南京空港会展于 2022 年 11 月 18 日前一次性支付会展集团 200 万元管理费。但截至评估基准日南京空港会展仍未履行约定。2023 年 12 月，会展集团申请执行前述委托合同纠纷所涉及款项，执行中，南京市溧水区人民法院依据 (2024)苏 0117 执 694 号决定将南京空港会展投资管理有限公司移送破产审查。于 2024 年 3 月 27 日，对会展集团申请执行款项作出裁定 ((2023)苏 0117 执恢 314 号之一)，本案终结执行。截至本报告出具日，企业未收到执行款，考虑到前述款项收回存在较高的不确定性，财务账面未确认应收款项或收入，本次评估未考虑上述诉讼款项对评估结论的影响。

其他详见评估报告正文。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用者予以充分关注；此外，评估报告使用者还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。

东浩兰生会展集团股份有限公司拟进行资产减值测试所涉  
及的上海东浩兰生会展（集团）有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

东洲评报字【2024】第 1173 号

正文

东浩兰生会展集团股份有限公司、东浩兰生（集团）有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对上海东浩兰生会展（集团）有限公司股东全部权益于 2023 年 12 月 31 日的可回收价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

委托人 1

公司名称：东浩兰生会展集团股份有限公司（简称“委托人 1”或“兰生股份”）

统一社会信用代码：913100001322300861

公司地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 161 号 2602 室

法定代表人：陈小宏

注册资本：52862.3958 万人民币

公司类型：其他股份有限公司(上市)

证券代码：600826.SH

证券简称：兰生股份

经营范围：一般项目：会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；项目策划与公关服务；体育赛事策划；市场营销策划；文化场馆管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；广告制作；广告发布；广告设计、代理；数字文化创意内容应用服务；图文设计制作；企业管理咨询；商务代理代办服务；非居住房地产租赁；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；国内贸



易代理；贸易经纪；货物进出口；技术进出口；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售。（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）

#### 委托人 2

公司名称：东浩兰生（集团）有限公司（简称“委托人 2”或“东浩兰生集团”）

统一社会信用代码：91310000759006889A

公司地址：上海市黄浦区会馆街 55 号 46 层

法定代表人：曹炜

注册资本：500000 万人民币

公司类型：有限责任公司(国有独资)

经营范围：国有资产经营管理，开展境内外投资业务，兴办人力资源业、会展业、传播业、贸易、商业、房地产业、体育、科技及其他服务贸易企业，经营各类服务贸易，以服务外包方式从事人力资源管理服务（限下属企业或分支机构经营），主承办各类展览、会议、论坛及提供相关服务，活动策划，场馆经营，国际及国内贸易业务，商务咨询，房地产开发经营，自有房屋租赁及物业管理服务，组织策划体育赛事，体育赛事场馆经营（除高危险性体育项目），电脑信息技术服务等及以上相关业务的咨询服务（以上项目均按国家有关规定执行）。【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

公司名称：上海东浩兰生会展（集团）有限公司（简称“被评估单位”，或者“会展集团”）

统一社会信用代码：91310115681035224Q

公司地址：上海市浦东新区东方路 1988 号 6-8 楼

法定代表人：毕培文

注册资本：15000 万人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）



### 经营范围：

一般项目：会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；文化场馆管理服务；商业综合体管理服务；项目策划与公关服务；体育赛事策划；市场营销策划；国内贸易代理；贸易经纪；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；广告制作；广告发布；广告设计、代理；图文设计制作；商务代理代办服务；数字文化创意内容应用服务；日用百货销售；电子产品销售；建筑装饰材料销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程设计；建设工程施工。（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）

### 1. 公司股东结构

#### 1) 2008 年 11 月，设立

2008 年 10 月 15 日，上海市工商行政管理局下发《企业名称预先核准通知书》（沪工商注名预核字第 01200810150207 号），核准由上海世博（集团）有限公司（以下简称“世博集团”）出资、注册资本 300 万元的企业名称为上海东浩会展活动策划有限公司（简称“东浩会展策划”）。

2008 年 10 月 27 日，上海上审会计师事务所出具《验资报告》（沪审事业[2018]4241 号），说明截至 2008 年 10 月 27 日，东浩会展策划（筹）已收到股东世博集团缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币 300 万元，实收资本占注册资本的 100%。

2008 年 11 月 05 日，上海市工商行政管理局浦东新区分局核发了《企业法人营业执照》（证照编号：15000000200811050051）。

东浩会展策划设立时的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例	出资方式
世博集团	300	100%	货币

#### 2) 2017 年 6 月，名称变更、增加注册资本

2017 年 03 月 08 日，上海市工商行政管理局作出《企业名称变更预先核准通知书》（沪工商注名预核字第 01201703080440 号），同意东浩会展策划申请变更的企业名称预先核准为“上海东浩兰生会展（集团）有限公司”。

2017年05月31日，东浩会展策划股东名称由“上海东浩国际服务贸易（集团）有限公司（由世博集团更名而来）”变更为“东浩兰生（集团）有限公司”。

2017年06月16日，东浩会展策划股东作出《股东决定》，同意变更公司名称为“上海东浩兰生会展（集团）有限公司”，同意变更公司注册资本至人民币15,000万元，通过了《上海东浩兰生会展（集团）有限公司章程》，该增加的出资均由股东完成。

2017年06月28日，上海市浦东新区市场监督管理局核发了新的《营业执照》（证照编号：15000000201706280566）。

### 3) 2020年10月，重组完成

兰生股份重大资产置换并发行股份及支付现金购买会展集团100%股权，并完成工商变更。

至评估基准日，股权结构未再发生变化。

截至评估基准日，上海东浩兰生会展（集团）有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
东浩兰生会展集团股份有限公司	15,000.00	100.00
合计	15,000.00	100.00

## 2. 公司概况

会展集团主要从事展览、传播、会议论坛、节事活动等策划组织、会展场馆管理、展览运输、广告搭建等业务，主要包括主办承办展览、会议、赛事活动；运营管理展览场馆；为参展商提供广告设计、展位搭建及运输物流配套服务等三个板块。

会展集团积极拓展业务领域，在展览、会议、赛事等领域全方位经营，形成了多元化的业务结构。会展集团组织的展览呈现面积较大、参展商众多、品牌影响力高的特点，主要展会均为其常年连续主办或承办，在展览市场具备一定的品牌影响力；同时，会展集团还长期承办上海国际马拉松等金牌赛事，旗下子公司系中国国际进口博览会展示搭建及物流运输供应商，连续两年为中国国际进口博览会提供配套服务。

## 3. 股权投资情况

### 3.1 股权结构

截至评估基准日，被评估单位直接对外投资共10家，并通过直接持股单位间接投



资 17 家单位，共计投资 27 家公司。情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	公司名称	简称	注册资本（万元）	持股比例（%）	是否并表
1	上海外经贸商务展览有限公司	简称“外经贸商展”	4,000.00	100.00	是
1-1	上海跨国采购中心有限公司	简称“跨国采购中心”	3,000.00	66.67	是
1-2	上海华交会经营服务有限公司	简称“华交会展”	800.00	100.00	是
1-3	上海鸿达展览服务有限公司	简称“鸿达展览”	1,000.00	100.00	是
1-4	上海依佩克国际运输有限公司	简称“依佩克运输”	909.09	55.00	是
1-5	上海鸿正展览服务有限公司	简称“鸿正展览”	300.00	51.00	是
2	上海东浩兰生赛事管理有限公司	简称“东浩兰生赛事”	300.00	100.00	是
3	上海东浩会展经营有限公司	简称“东浩会展经营”	2,800.00	100.00	是
3-1	上海博展地下空间经营管理有限公司	简称“博展地下空间”	500.00	60.00	是
3-2	上海东荟餐饮管理有限公司	简称“东荟餐饮”	500.00	51.00	是
3-3	上海东嘉澳会务服务有限公司	简称“东嘉澳会务”	580.00	51.00	是
4	上海工业商务展览有限公司	简称“工业商展”	5,000.00	100.00	是
4-1	东浩兰生会展（东莞）有限公司	简称“东莞会展”	100.00	100.00	是
4-2	东莞东浩兰生惠智展览有限公司	简称“惠智展览”	454.55	67.00	是
5	上海靖达国际商务会展旅行有限公司	简称“上海靖达”	1,000.00	40.00	是
5-1	靖轩（上海）文化科技有限公司	简称“上海靖轩”	200.00	100.00	是
6	上海东浩兰生文化传播有限公司	简称“兰生文化传播”	600.00	40.00	是
7	上海广告有限公司	简称“上海广告”	4,000.00	66.67	是
7-1	上海现代国际展览有限公司	简称“现代国际”	1,600.00	90.00	是
7-1-1	北京华展博览展览有限公司	简称“北京华展”	180.00	50.00	是
7-1-2	上海道仑文化传播有限公司	简称“道仑文化”	300.00	80.00	是
7-1-3	上海建智展览有限公司	简称“建智展览”	200.00	70.00	是
7-2	上海优力广告有限公司	简称“优力广告”	200.00	100.00	是
7-3	上海先河文化传播有限公司	简称“先河文化”	50.00	100.00	是
8	上海世博文化传播有限公司	简称“世博文化传播”	600.00	40.00	是
9	上海浩成展览有限公司	简称“浩成展览”	400.00	75.00	是
10	上海东浩兰生创意设计有限公司	简称“东兰创意”	750.00	40.00	否

注 1：上表持股比例均指上级单位持有下级单位持股比例。

注 2：上表注册资本、持股比例均两位小数取整。无特殊说明外，金额单位均为人民币万元。

### 3.2 下属公司主要业务

被评估单位下属子公司紧密围绕展览、传播、会议论坛、节事活动等策划组织、会展场馆管理、展览运输、广告搭建等会展类领域开展业务，会展集团及控股子公司

业务情况总结如下：

公司	业务类型	经营概况小结
会展集团	会展组织业务	投资及主承办各类展会活动，主要围绕世界人工智能大会开展业务。
外经贸商展	会展组织业务	主要经营以展会为主业，承办大型政府项目和各类境内外展会为核心主业的业务结构。
跨国采购中心	会展组织业务	主要经营以会议会展为主，负责承办每年一届的国家级展会“中国(上海)国际跨国采购大会”，并承接各地政府及展会国际采购商邀约及采购对接会组织的工作。
华交会展	会展组织业务	主要承办每年一届的“中国华东进出口商品交易会”。
鸿达展览	展会配套服务	主要经营各类展会的主场运营；总体布展规划、设计、搭建；展览、展示工程的管理；特装制作；后勤保障服务等。
依佩克运输	展会配套服务	主要经营“来华展”和“出国展”展品运输代理业务，为“工博会”、“华交会”等大型展览项目提供运输服务，还提供海运集装箱、拼箱业务等。
鸿正展览	展会配套服务	主要经营各类展会的主场运营；总体布展规划、设计、搭建；展览、展示工程的管理；特装制作；后勤保障服务等。
东浩兰生赛事	会展组织业务	主要承办国际金标赛事-上海国际马拉松赛，“上马”系列赛，以及其他体育活动。
东浩会展经营	运营管理展览场馆业务	主要经营世博展览馆区域的展位租赁、各类展会策划、展会现场服务及相关广告等业务。
博展地下空间	运营管理展览场馆业务	主要经营世博展览馆地下办公区等地的租赁业务。
东荟餐饮	餐饮服务	餐饮服务
东嘉澳会务	餐饮服务	餐饮服务
工业商展	会展组织业务	主要经营装备制造类展会，承办每年一届的“中国工博会”。
东莞会展	会展组织业务	主要围绕工博会的华南分展会开展业务。
惠智展览	会展组织业务	主要举办 CMM 展会。
上海靖达	会展组织业务	主要举办会议、活动等，围绕 M (meeting) I (incentive tour-奖励旅游) C (conference) E (event-活动事件管理-年会、产品推介会、开幕式、奠基典礼) 组织业务。
上海靖轩	会展组织业务	主要举办会议类活动
兰生文化传播	会展组织业务	主要经营会展类业务，主要系艺术上海展览会 (Art Plus)。
上海广告	展会配套服务	主要经营广告的制作、投放、设计等相关业务。
现代国际	会展组织业务	主要经营上海国际广印展 (该展会的子主题-上海国际广告技术设备展览会、上海国际照明展系 UFI 认证展会)



公司	业务类型	经营概况小结
		等多项展会，另经营展览搭建业务。
北京华展	会展组织业务	主要经营北京地区的广告展览会。
道仑文化	会展组织业务	处于初创期，道仑文化主要围绕上海国际广告节开展经营活动。
建智展览	会展组织业务	处于初创期，建智展览成立于2018年4月，主要经营1)国际绿色建筑建材(上海)博览会；2)上海国际城市与建筑博览会。均是近年的新展览，预期未来仍将主要承办上述两项展会。
优力广告	停业中	计划清理完毕前期项目尾款后清算。
先河文化	停业中	计划清理完毕前期项目尾款后清算。
世博文化传播	历史年度-展会配套服务；	历年经营网络广告发布、设计及策划服务，未来拟筹办金融科技类展会。
造成展览	会展组织业务	主要举办国际件杂货运输展。

#### 4. 公司资产、负债及财务状况

(1)截至评估基准日，母公司资产合计为126,391.49万元，负债合计为49,517.74万元，股东权益为76,873.75万元。公司前二年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

##### 母公司资产、负债及财务状况

单位：万元

项目	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日
总资产	102,053.84	199,256.12	126,391.49
负债	39,809.50	127,815.73	49,517.74
净资产	62,244.34	71,440.39	76,873.75

项目	2021年度	2022年度	2023年度
营业收入	19,630.21	25,109.81	13,167.59
营业利润	6,702.08	12,728.97	3,787.70
净利润	6,634.96	10,075.19	3,532.75

(2) 合并报表资产、负债及财务状况：

##### 合并资产、负债及财务状况

单位：万元

项 目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
总资产	190,200.31	277,337.96	223,641.00
负债	124,689.61	205,941.24	128,246.93
股东权益合计	65,510.70	71,396.71	95,394.07
归属于母公司股东权益	57,067.16	63,884.45	85,560.10

项 目	2021 年度	2022 年度	2023 年度
营业收入	88,955.28	73,829.16	136,181.56
营业利润	2,942.56	9,586.33	28,219.35
净利润	7,810.11	7,231.52	22,665.19
归属于母公司所有者净利润	6,952.57	7,696.42	19,913.57

上述数据，摘自于上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的年度审计报告，审计报告均为无保留意见。

### （三）其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位，委托合同中约定的其他资产评估报告使用人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

## 二、评估目的

中国证券监督管理委员会于 2020 年 9 月出具《关于核准上海兰生股份有限公司向东浩兰生（集团）有限公司发行股份购买资产的批复》，核准兰生股份重大资产置换并发行股份及支付现金购买会展集团 100% 股权。根据公告的重组报告书，东浩兰生集团作为业绩承诺方，业绩承诺期间为 2020 年至 2023 年。在业绩承诺期届满后，双方共同委托具有从事证券期货从业资格的中介机构对标的公司进行减值测试，本次评估为东浩兰生会展集团股份有限公司拟进行资产减值测试需要对上海东浩兰生会展（集团）有限公司股东全部权益价值进行评估。本次评估目的是反映上海东浩兰生会展（集团）有限公司股东全部权益于评估基准日的可回收价值。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

评估对象为被评估单位股东全部权益价值。

### （二）评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值 1,263,914,874.88 元，负债合计账面价值 495,177,348.08 元，股东权益 768,737,526.80 元。

评估范围内的资产、负债账面价值已经过上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了年度审计报告，报告文号上会师报字(2024)第 3092 号。审计机构发表了标准无保留审计意见。

### （三）委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产、非流动资产，其中非流动资产主要包括长期股权投资、其他权益工具投资、固定资产、递延所得税资产，具体情况如下：

#### 1. 流动资产

流动资产主要由货币资金、交易性金融资产、应收账款、预付款项、其他应收款、其他流动资产等组成。

#### 2. 长期股权投资

长期股权投资共 10 项，清单如下：

序号	被投资单位名称	注册资本	持股比例	是否并表
1	上海外经贸商务展览有限公司	4,000.00	100%	是
2	上海东浩兰生赛事管理有限公司	300.00	100%	是
3	上海东浩会展经营有限公司	2,800.00	100%	是
4	上海工业商务展览有限公司	5,000.00	100%	是
5	上海靖达国际商务会展旅行有限公司	1,000.00	40%	是
6	上海东浩兰生文化传播有限公司	600.00	40%	是
7	上海广告有限公司	4,000.00	66.67%	是
8	上海世博文化传播有限公司	360.00	100%	是
9	上海浩成展览有限公司	400.00	75%	是
10	上海东浩兰生创意设计有限公司	750.00	40%	否



### 3. 其他权益工具投资

被评估单位其他权益工具投资全部系股票投资，主要投资有和类 PPP 项目投资，投资有工商银行、建设银行、交通银行等上市公司股票。

### 4. 设备

设备类资产全部系电子设备，共计 445 台（套），主要系电脑、办公桌椅等，该等设备主要是在 2021 年购入，目前正常使用中。

### 5. 递延所得税资产

递延所得税资产系企业因计提坏账准备影响的应纳税时间性差异金额。

（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  
本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

## 四、价值类型及其定义

本次评估对象的价值类型为可回收价值。

本次评估目的是为委托人编制财务报表时所涉及的资产公允价值提供参考，根据《以财务报告为目的的评估指南》的相关规定，确定本次评估对象的价值类型为公允价值。

根据《企业会计准则第 39 号-公允价值计量》，公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2023 年 12 月 31 日。由委托人根据《企业会计准则》相关计量（减值测试）要求确定。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

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

3. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号发布, 财政部令第97号  
修改);

4. 《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修正);

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修正);

6. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大  
会常务委员会第七次会议第二次修正);

7. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国  
增值税暂行条例》的决定(国务院令第691号);

8. 《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50  
号, 依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订);

9. 《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);

10. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);

11. 《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);

12. 《中华人民共和国商标法》(2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委  
员会第十次会议第四次修正);

13. 《中华人民共和国专利法》(2020年10月17日第十三届全国人民代表大会常务  
委员会第二十二次会议第四次修正);

14. 《中华人民共和国著作权法》(2020年11月11日第十三届全国人民代表大会常  
务委员会第二十三次会议第三次修正);

15. 其他与评估工作相关的法律法规。

## (二) 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—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
4. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
5. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
6. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
7. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
8. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
9. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
10. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
11. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
12. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
13. 《资产评估执业准则—知识产权》（中评协[2023]14号）；
14. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45号）；
15. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
16. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
17. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
18. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）。

### （三）资产权属依据

1. 《房地产权证》、房屋所有权证、不动产权证；
2. 专利权证书；著作权证书；商标注册证书；
3. 机动车行驶证等产权证件；
4. 重要资产购置合同或记账凭证；
5. 固定资产台账、记账账册等；
6. 对外投资权属证明文件（投资合同或协议、股份登记持有证明）；
7. 其他资产权属证明资料。

#### （四）评估取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心授权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）；
2. 中国人民银行外汇管理局公布的基准日汇率中间价；
3. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
4. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告；
5. 被评估单位主要产品目前及未来年度市场预测相关资料；
6. 被评估单位管理层提供的未来收入、成本和费用预测表；
7. 被评估单位管理层提供的在手合同、订单及目标客户信息资料；
8. 同花顺资讯系统有关金融数据及资本市场信息资料；
9. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

#### （五）其他参考资料

1. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
2. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
4. 其他相关参考资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法概述

依据《资产评估基本准则》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和资产基础法三种基本方法及其衍生方法。

依据《资产评估执业准则-企业价值》，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、资产基础法三种基本方法：

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。



资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

## （二）评估方法的选择

《企业会计准则第 8 号—资产减值》第六条，“资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。可收回金额应当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。”

依据《资产评估执业准则—企业价值》，“执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。”，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

依据《以财务报告为目的的评估指南》第 21 条 执行以财务报告为目的的评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，选择评估方法。

根据《以财务报告为目的的评估指南》第二十三条规定“选择评估方法时应当与前期采用的评估方法保持一致。

本次评估目的是为兰生股份拟对收购的会展集团进行减值测试提供参考依据。根据会计准则，在已确信委估对象采用收益法评估没有发生减值时，不需再采用第二种方法进行评估。且基于指南要求，为了保证本次评估结果和原出具的《资产评估报告》（东洲评报字【2019】第 1380 号）的结果具有可比性，确保其评估假设、评估参数、评估依据等不存在重大不一致，本次对于股东全部权益的测算选取和前次相同的评估方法—收益法进行评估。

综上所述，本次评估确定采用收益法进行评估。

## （三）收益法介绍

### 1. 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，现金流量折现法（DCF）是收益法常用的方法，即通过估算企业未来预期现金流量和采用适宜的折现率，将预期现金流量折算



成现时价值，得到股东全部权益价值。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。由资产评估专业人员根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

## 2. 基本思路

根据被评估单位的资产构成和经营业务特点以及评估尽职调查情况，本次评估的基本思路是以被评估单位经审计的会计报表为基础：首先采用现金流量折现方法（DCF），估算得到企业的经营性资产的价值；再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产、负债和溢余资产的价值，扣减付息债务后，得到企业股东全部权益价值。

## 3. 评估模型

根据被评估单位的实际情况，本次现金流量折现法（DCF）具体选用企业自由现金流折现模型，基本公式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

其中：

(1) 企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产、负债价值

(2) 经营性资产价值 = 明确预测期期间的自由现金流量现值 + 明确预测期之后的自由现金流量现值之和P，即

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$$

式中： $F_i$ -未来第*i*个收益期自由现金流量数额；

$n$ -明确的预测期期间，指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间；

$g$ -明确的预测期后，预计未来收益每年增长率；

$r$ -所选取的折现率。

## 4. 评估步骤

(1) 确定预期收益额。结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，对委托人或被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析复核、判断和调整，在此基础上合理确定评估假设，形成未来预期收益额。

(2) 确定未来收益期限。在对被评估单位企业性质和类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等分析了解后，未来收益期限确定为无限期。同时在对被评估单位产品或者服务的剩余经济寿命以及替代产品或者服务的研发情况、收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素，本项目明确的预测期期间n选择为5年，且明确的预测期后Fi数额不变，即g取值为零。

(3) 确定折现率。按照折现率需与预期收益额保持口径一致的原则，本次折现率选取

加权平均资本成本(WACC)，即股权期望报酬率和经所得税调整后的债权期望报酬率的加权平均值，计算公式为：

$$WACC = R_d \times (1 - T) \times W_d + R_e \times W_e$$

其中：

$R_d$ ：债权期望报酬率；

$R_e$ ：股权期望报酬率；

$W_d$ ：债务资本在资本结构中的百分比；

$W_e$ ：权益资本在资本结构中的百分比；

$T$ ：为公司有效的所得税税率。

股权期望报酬率采用资本资产定价修正模型(CAPM)来确定，计算公式为：

$$R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$$

式中： $R_f$ ：无风险利率；

$MRP$ ：市场风险溢价；

$\varepsilon$ ：特定风险报酬率；

$\beta_e$ ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_t \times \left( 1 + (1 - t) \times \frac{D}{E} \right)$$

式中： $\beta_t$ 为可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

D、E：分别为企业自身的债务资本与权益资本。

(5) 确定付息债务价值。根据被评估单位经审计的会计报表为基础，分析确定付

息债务范围，包括向金融机构或其他单位、个人等借入款项，如短期借款、长期借款、应付债券等，本次采用成本法评估其价值。

## 八、评估程序实施过程和情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

### （二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是2024年1月11日～2月28日。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

（1）听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

（2）对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

（3）根据资产评估申报明细表内容，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

（4）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

（5）对设备、房屋建筑物及土地使用权类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件、决算资料、竣工验收资料、土地规划文件等。对房屋建筑物、房地产及土地使用权通过调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息、当地造价信息等；

（6）对所涉及到的无形资产，了解其成本构成、历史及未来的收益情况，对应产品的市场状况等相关信息；



(7) 对评估范围内的负债，主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。

2. 对被评估单位的历史经营情况、经营现状以及所在行业的现实状况进行了解，判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。具体如下：

(1) 了解被评估单位存续经营的相关法律情况，主要为有关章程、投资及出资协议、经营场所及经营能力等情况；

(2) 了解被评估单位执行的会计制度、固定资产折旧政策、存货成本入账和存货发出核算方法等，执行的税率及纳税等情况；

(3) 了解被评估单位业务类型、经营模式、历史经营业绩情况；

(4) 获取近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入和成本费用明细表等财务信息数据；

(5) 了解企业资产配置及实际利用情况，分析相关溢余资产和非经营性资产、负债情况，并与企业管理层取得一致意见；

(6) 通过对被评估单位管理层访谈方式，了解企业的核心经营优势和劣势，未来几年的经营计划以及经营策略等；

(7) 对被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析、复核；

### (三) 评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

### (四) 编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

### (一) 基本假设

### 1. 交易假设

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

### 2. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

### 3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

### 4. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

## （二）一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2. 本次评估没有考虑被评估单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3. 假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4. 被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

### （三）收益法评估特别假设

1. 被评估单位的未来收益可以合理预期并用货币计量；预期收益所对应的风险能够度量；未来收益期限能够确定或者合理预期。

2. 被评估单位目前及未来的管理层合法合规、勤勉尽职地履行其经营管理职能，本次经济行为实施后，亦不会出现严重影响企业发展或损害股东利益情形，并继续保持现有的经营管理模式和管理水平。

3. 未来预测期内被评估单位核心管理人员和技术人员队伍相对稳定，不会出现影响企业经营发展和收益实现的重大变动事项。

4. 被评估单位于评估基准日后采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要性方面保持一致。

5. 假设评估基准日后被评估单位的现金流均匀流入，现金流出为均匀流出。

6. 被评估单位目前位于会馆街 55 号 T3 栋 15-16 层的经营场所系有偿取得，本次评估假设该租赁到期后，被评估单位能按目前租赁的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所。

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

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的可回收价值评估结论。

### （一）相关评估结果情况

#### 1. 收益法评估值

采用收益法对企业股东全部权益价值进行评估，得出的评估基准日的评估结果如下：

被评估单位股东权益账面值为76,873.75万元，评估值237,500.00万元，评估增减值160,626.25元，增值率208.95%。

评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

项 目	账面值	评估值	评估增减值	增减值率(%)
-----	-----	-----	-------	---------



项 目	账面值	评估值	评估增减值	增减值率(%)
流动资产	64,089.87			
非流动资产	62,301.62			
其中：可供出售金融资产	0.00			
持有至到期投资	0.00			
债权投资	0.00			
其他债权投资	0.00			
长期应收款	0.00			
长期股权投资	39,530.15			
其他权益工具投资	21,276.24			
其他非流动金融资产	0.00			
投资性房地产	0.00			
固定资产	135.52			
在建工程	0.00			
生产性生物资产	0.00			
油气资产	0.00			
使用权资产	0.00			
无形资产	0.00			
开发支出	0.00			
商誉	0.00			
长期待摊费用	0.00			
递延所得税资产	1,359.71			
其他非流动资产	0.00			
资产总计	126,391.49			
流动负债	49,177.25			
非流动负债	340.49			
负债总计	49,517.74			
所有者权益（归属于母公司）	76,873.75	237,500.00	160,626.25	208.95

本次收益法评估增值的原因如下：

该公司拥有企业账面上未反映的服务能力、管理优势等重要的无形资源价值，因此采用收益法比账面值增值较大。

### （二）关于评估结论的其他考虑因素

鉴于被评估单位本身为非上市公司，本次评估对象为股东全部权益价值，收益法评估过程中未考虑控制权和流动性的影响，最终评估结论未考虑控制权和流动性的影响。

### （三）评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2023年12月31日至2024年12月30日。

## 十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

### （一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

被评估单位下属子公司上海外经贸商务展览有限公司拥有的一处房地产存在以下情形：

该房地产坐落于上海市浦东新区日京路35号1140室，已办理了编号为《沪房地市字（2002）第004050号》上海市房地产权证，权证记载土地性质为出让，土地用途为工业，房屋用途为办公，权证记载权利人为上海商展国际贸易公司，该公司曾为外经贸商展的子公司，现已注销，至评估基准日权证权利人未做变更。上海外经贸商务展览有限公司承诺该处房地产归其所有，本次评估未考虑权属瑕疵对建筑物价值的影响。

除此之外，本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托方与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

### （二）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托方与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

### （三）重要的利用专家工作及报告情况：

#### 1. 利用专业报告：

执行本次评估业务过程中，我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具的专项审计报告文号：上会师报字（2024）第3092号。该审计报告的意见为：“我们审计了上海东浩兰生会展（集团）有限公司（以下简称“会展集团”）财务报表，包括2023年12月31日的合并及公司资产负债表，2023年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了会展集团2023年12月31日合并及公司的财务状况以及2023年度的合并及公司的经营成果和现金流量。”。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使



用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日企业的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

根据现行评估准则的相关规定，我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。

#### （四）重大期后事项：

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，委托人与被评估单位已明确告知不存在重大期后事项。

（五）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明：

无。

（六）担保及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

2022年，上海东浩兰生会展（集团）有限公司就与南京空港会展投资管理有限公司（以下简称“南京空港会展”）之委托合同纠纷一案向南京市溧水区人民法院提起诉讼，于2022年10月18日达成调解，南京市溧水区人民法院作出民事调解书（（2022）苏0117民初3722号），约定南京空港会展于2022年11月18日前一次性支付会展集团200万元管理费。但截至评估基准日南京空港会展仍未履行约定。2023年12月，会展集团申请执行前述委托合同纠纷所涉及款项，执行中，南京市溧水区人民法院依据（2024）苏0117执694号决定将南京空港会展投资管理有限公司移送破产审查。于2024年3月27日，对会展集团申请执行款项作出裁定（（2023）苏0117执恢314号之一），本案终结执行。截至本报告出具日，企业未收到执行款，考虑到前述款项收回存在较高的不确定性，财务账面未确认应收款项或收入，本次评估未考虑上述诉讼款项对评估结论的影响。

除此之外，企业未申报其他相关事项。评估师通过现场调查，亦未发现其他相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，以及担保、或有负债（资产）等形成的隐蔽性，评估机构不能对该公司是否有其他上述事项发表确定性意见。

#### （七）其他需要说明的事项

1. 被评估单位目前位于会馆街55号T3栋15-16层的经营场所系由兰生股份有偿提供，双方尚未签署租赁协议，根据与兰生股份、被评估单位共同确认，租金拟按照实



际发生的租赁成本计算（包括但不限于房地产折旧、物业费、电费等成本），本次假设被评估单位能按目前租赁的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所。未考虑未签署租赁协议对评估结论的影响。

2. 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

3. 资产评估师获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。资产评估师对被评估单位提供的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，与被评估单位管理层多次讨论，经被评估单位调整和完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据及主要假设。资产评估师对被评估单位盈利预测的审慎利用，不应被视为对被评估单位未来盈利实现能力的保证。

4. 本评估报告仅为委托人合同约定的经济行为对应的评估目的服务，不构成对市场其他投资人的相关标的投资建议或决策建议。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的用途使用，不得用于其他任何目的。委托人在使用评估报告结论时应当按照企业会计准则要求，履行相关工作程序，在编制相关财务报告过程中正确理解评估报告。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为本报告的使用人。

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

（五）对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他

法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(六) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

### 十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2024年4月29日。

(本页以下无正文)



(本页无正文)  
评估机构

上海东洲资产评估有限公司

签字资产评估师

陈磊圣

任舒宁



评估报告日

2024 年 04 月 29 日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼  
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)  
网址 www.dongzhou.com.cn



## 资产评估报告 (报告附件)

项目名称 东浩兰生会展集团股份有限公司拟进行资产减值测试所涉及的上海东浩兰生会展（集团）有限公司股东全部权益价值

报告编号 东洲评报字【2024】第 1173 号

序号 附件名称

1. 委托人和被评估单位法人营业执照
2. 被评估单位评估基准日审计报告
3. 被评估单位其他权利证明
4. 评估委托人和相关当事方承诺函
5. 资产评估委托合同
6. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
7. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
8. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
9. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明（详见报告书正文十、评估结论部分）