

本报告依据中国资产评估准则编制

华闻传媒投资集团股份有限公司拟股权转让
所涉及的海南省文旅旅游产业园集团有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

北方亚事评报字[2024]第 01-053 号

(第一册, 共三册)



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二〇二四年一月二十九日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他报告使用人	4
二、评估目的	46
三、评估对象和评估范围	46
四、价值类型	48
五、评估基准日	48
六、评估依据	49
七、评估方法	52
八、评估程序实施过程和情况	59
九、评估假设	61
十、资产评估结论	63
十一、特别事项说明	65
十二、资产评估报告使用限制说明	77
十三、资产评估报告日	78
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	79
附 件	80

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、本资产评估报告仅由委托人使用及法律法规规定的资产评估协会等监管机构检查之用，除此之外其他任何单位或个人不得使用此资产评估报告。

委托人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；未按照法律、行政法规规定或者超出使用范围使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本机构及资产评估师提示委托人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

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

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人、被评估单位依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但不对其法律权属真实性做任何形式的保证。

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。

华闻传媒投资集团股份有限公司拟股权转让 所涉及的海南省文创旅游产业园集团有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2024]第 01-053 号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受华闻传媒投资集团股份有限公司的委托，根据国家有关规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的评估方法，对海南省文创旅游产业园集团有限公司于评估基准日 2023 年 11 月 30 日的股东全部权益进行了资产评估。评估专业人员按照必要的评估程序，对委托范围内的资产和负债进行了必要的勘查核实，收集了相关资产的权属性法律文件和必要的财务数据，对海南省文创旅游产业园集团有限公司截止 2023 年 11 月 30 日的股东全部权益的市场价值作出了公允反映，现将评估要素及评估结果摘要如下：

评估目的：根据华闻传媒投资集团股份有限公司 2023 年 11 月 6 日《海南文旅股权处置专题会议纪要》，华闻传媒投资集团股份有限公司拟转让持有的海南省文创旅游产业园集团有限公司股权，为此需对该经济行为所涉及的海南省文创旅游产业园集团有限公司股东全部权益在评估基准日 2023 年 11 月 30 日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：海南省文创旅游产业园集团有限公司股东全部权益价值。

评估范围：海南省文创旅游产业园集团有限公司于 2023 年 11 月 30 日的全部资产和负债。

评估基准日：2023 年 11 月 30 日。

评估方法：资产基础法。

价值类型：市场价值。

评估结论：本评估报告经资产基础法评估，海南省文创旅游产业园集团有限公司股东全部权益在评估基准日2023年11月30日的市场价值为人民币63,831.16万元（大写金额为人民币陆亿叁仟捌佰叁拾壹万壹仟陆佰元整）。

特别事项说明：在使用本资产评估结论时，提请报告使用人关注资产评估报告正文所披露的特别事项，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

资产评估报告日为资产评估师专业意见形成日，本项目资产评估报告日为2024年1月29日。

本资产评估报告的资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年，即从资产评估基准日2023年11月30日起至2024年11月29日止。

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资产评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

华闻传媒投资集团股份有限公司拟股权转让 所涉及的海南省文创旅游产业园集团有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2024]第 01-053 号

华闻传媒投资集团股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受贵公司委托，根据国家有关法律法规规定，本着独立、客观、公正的原则，采用适当的评估方法对海南省文创旅游产业园集团有限公司的股东全部权益价值进行了评估。评估专业人员按照必要的评估程序对评估范围内的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估的股东全部权益于评估基准日 2023 年 11 月 30 日所表现的市场价值作出了公允反映。

现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他报告使用人

（一）委托人概况

股票简称：华闻集团，证券代码：000793，上市地：深圳证券交易所

名称：华闻传媒投资集团股份有限公司

住所：海南省海口市美兰区国兴大道15A号全球贸易之窗28楼

法定代表人：汪方怀

注册资本：壹拾玖亿玖仟柒佰贰拾肆万伍仟肆佰伍拾柒圆整

类型：其他股份有限公司(上市)

成立日期：1991年09月13日

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100162

营业期限：1991年09月13日至长期

统一社会信用代码：914600002012502172

经营范围：传播与文化产业的投资、开发、管理及咨询服务；信息集成、多媒体内容制作与经营，广告策划、制作和经营，多媒体技术开发和投资，电子商务，股权投资，创业投资，高科技风险投资；贸易及贸易代理。

（二）被评估单位概况

1. 基本信息

名称：海南省文创旅游产业园集团有限公司

住所：海南省海口市美兰区国兴大道15A号全球贸易之窗

法定代表人：汪方怀

注册资本：柒亿圆整

类型：其他有限责任公司

成立日期：2018年06月26日

营业期限：2018年06月26日至无固定期限

统一社会信用代码：91460100MA5T52LK22

经营范围：一般项目住房租赁；非居住房地产租赁；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询；柜台、摊位出租；市场营销策划；会议及展览服务；物业管理；物业服务评估；以自有资金从事投资活动；旅游开发项目策划咨询；企业形象策划；企业管理咨询；融资咨询服务；项目策划与公关服务；个人商务服务；组织文化艺术交流活动；农副产品销售；食品销售（仅销售预包装食品）；未经加工的坚果、干果销售；日用百货销售；游艺及娱乐用品销售；广告发布（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

2. 企业简介及历史沿革

海南省文创旅游产业园集团有限公司成立于2018年06月，注册资本为人民币70000万，股东分别为华闻传媒投资集团股份有限公司及西藏常春藤创业投资有限公司，其中，华闻传媒投资集团股份有限公司出资38,500.00万元，占持股比例的55.00%，西藏常春藤创业投资有限公司出资31,500.00万元，占持股比例的45.00%。

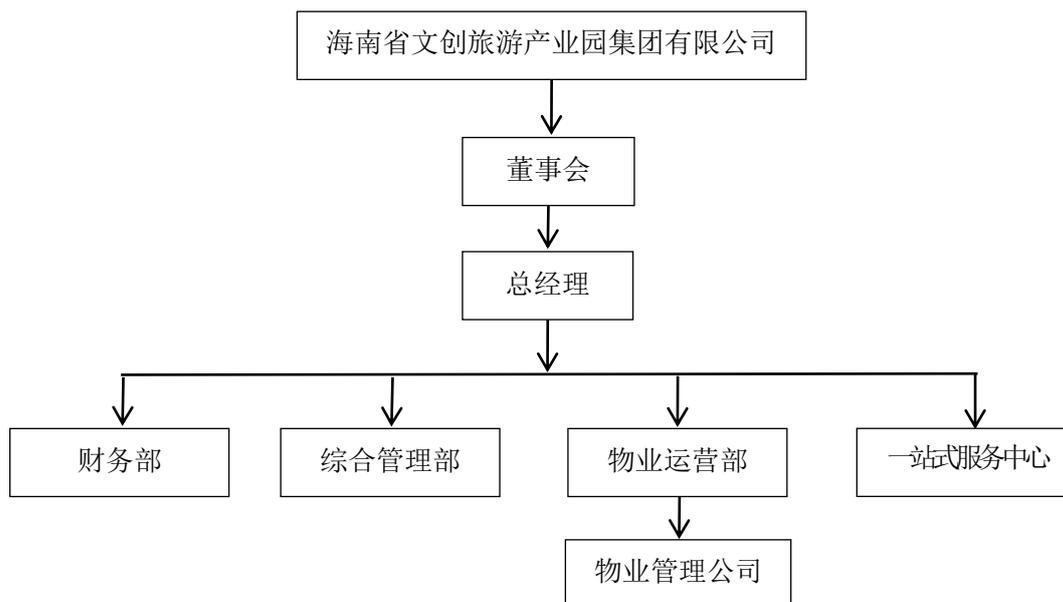
3. 截至评估基准日，被评估单位股东出资及持股比例如下表：

华闻传媒投资集团股份有限公司拟股权转让所涉及的
海南省文创旅游产业园集团有限公司股东全部权益价值资产评估报告

投资方名称	出资额（万元）	持股比例%
华闻传媒投资集团股份有限公司	38,500.00	55%
西藏常春藤创业投资有限公司	31,500.00	45%
合计	70,000.00	100%

4. 公司产权和经营管理结构

(1) 海南省文创旅游产业园集团有限公司的经营管理结构图如下：



(2) 所属子公司情况介绍

截至评估基准日，海南省文创旅游产业园集团有限公司共有 31 家全资子公司，各子公司投资情况如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	持股比例 (%)	投资成本	账面价值
1	海南创祺投资有限公司	2018 年 7 月	长期	100.00	10,000,000.00	10,000,000.00
2	海南创铭投资有限公司	2018 年 7 月	长期	100.00	10,000,000.00	10,000,000.00
3	海南创道投资有限公司	2018 年 7 月	长期	100.00	10,000,000.00	10,000,000.00
4	海南创傲投资有限公司	2018 年 7 月	长期	100.00	10,000,000.00	10,000,000.00
5	海南创闻投资有限公司	2018 年 7 月	长期	100.00	10,000,000.00	10,000,000.00
6	海南创标投资有限公司	2018 年 7 月	长期	100.00	10,000,000.00	10,000,000.00
7	海南创牌投资有限公司	2018 年 7 月	长期	100.00	10,000,000.00	10,000,000.00
8	海南创雄投资有限公司	2018 年 7 月	长期	100.00	10,000,000.00	10,000,000.00
9	海南创模投资有限公司	2018 年 7 月	长期	100.00	10,000,000.00	10,000,000.00
10	海南创贵投资有限公司	2018 年 7 月	长期	100.00	10,000,000.00	10,000,000.00

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100162

华闻传媒投资集团股份有限公司拟股权转让所涉及的
海南省文创旅游产业园集团有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	持股比例 (%)	投资成本	账面价值
11	海南文舒投资有限公司	2018年7月	长期	100.00	10,000,000.00	10,000,000.00
12	海南文筱投资有限公司	2018年7月	长期	100.00	10,000,000.00	10,000,000.00
13	海南文贤投资有限公司	2018年7月	长期	100.00	10,000,000.00	10,000,000.00
14	海南文楷投资有限公司	2018年7月	长期	100.00	10,000,000.00	10,000,000.00
15	海南文妙投资有限公司	2018年7月	长期	100.00	10,000,000.00	10,000,000.00
16	海南文宴投资有限公司	2018年7月	长期	100.00	10,000,000.00	10,000,000.00
17	海南文绚投资有限公司	2018年7月	长期	100.00	10,000,000.00	10,000,000.00
18	海南文咖投资有限公司	2018年7月	长期	100.00	10,000,000.00	10,000,000.00
19	海南文昂投资有限公司	2018年7月	长期	100.00	10,000,000.00	10,000,000.00
20	海南文诺投资有限公司	2018年7月	长期	100.00	10,000,000.00	10,000,000.00
21	海南文春投资有限公司	2018年7月	长期	100.00	10,000,000.00	10,000,000.00
22	海南文珠投资有限公司	2018年7月	长期	100.00	10,000,000.00	10,000,000.00
23	海南文聚投资有限公司	2018年7月	长期	100.00	10,000,000.00	10,000,000.00
24	海南文乐投资有限公司	2018年7月	长期	100.00	10,000,000.00	10,000,000.00
25	海南文颂投资有限公司	2018年7月	长期	100.00	10,000,000.00	10,000,000.00
26	海南祺乐投资有限公司	2018年7月	长期	100.00	10,000,000.00	10,000,000.00
27	海南达闻投资有限公司	2018年7月	长期	100.00	10,000,000.00	10,000,000.00
28	海南歌闻投资有限公司	2018年7月	长期	100.00	10,000,000.00	10,000,000.00
29	海南文泽投资有限公司	2018年7月	长期	100.00	10,000,000.00	10,000,000.00
30	海南禧闻投资有限公司	2018年7月	长期	100.00	10,000,000.00	10,000,000.00
31	海南自贸区全球贸易之窗管理有限公司	2019年9月	长期	100.00	2,000,000.00	2,000,000.00
长期股权投资合计					302,000,000.00	302,000,000.00

海南自贸区全球贸易之窗管理有限公司对外投资了3家子公司，分别是海南全球贸易之窗物业管理有限公司、海南全球贸易之窗一站式商务服务有限公司、海南全球贸易之窗国际贸易有限公司，均为全资子公司，其中海南全球贸易之窗物业管理有限公司注册资本金已全部实缴，海南全球贸易之窗一站式商务服务有限公司、海南全球贸易之窗国际贸易有限公司均未实缴，具体如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	持股比例 (%)	投资成本	账面价值
1	海南全球贸易之窗物业管理有限公司	2022年7月	长期	100.00	1,000,000.00	1,000,000.00
2	海南全球贸易之窗一站式商务服务有限公司	2022年6月	长期	100.00	未出资	0.00
3	海南全球贸易之窗国际贸易有限公司	2022年6月	长期	100.00	未出资	0.00
合计					1,000,000.00	1,000,000.00

1)海南创祺投资有限公司概况

①基本信息

名称：海南创祺投资有限公司

住所：海南省海口市美兰区国兴大道15A号

法定代表人：蔡亲波

注册资本：1000万人民币

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2018年07月18日

营业期限：2018年07月18日至无固定期限

统一社会信用代码：91460100MA5T5CP01L

经营范围：一般项目：房地产经纪；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；住房租赁；市场营销策划；会议及展览服务；新能源汽车整车销售；新能源汽车电附件销售；新能源汽车换电设施销售；信息技术咨询服务；创业投资（限投资未上市企业）；证券分支机构证券业务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；个人商务服务；项目策划与公关服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

②企业历史沿革

海南创祺投资有限公司成立于2018年07月，注册资本为人民币1000万元，股东为海南省文创旅游产业园集团有限公司，占持股比例的100.00%。

③近三年的资产、财务和经营状况

金额单位：人民币万元

报告日期	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年11月30日
资产总计	11,511.62	11,609.81	11,095.56
负债合计	9,620.99	9,428.02	9,608.42
净资产	1,890.63	2,181.79	1,487.14
报告期间	2021年	2022年	2023年1月-11月
营业收入	990.67	1,120.36	1,116.91
利润总额	388.04	364.66	-951.42

注：表中2021年、2022年及评估基准日的数据为亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审定数据。

2)海南创铭投资有限公司概况

①基本信息

名称：海南创铭投资有限公司

住所：海南省海口市美兰区国兴大道15A

法定代表人：蔡亲波

注册资本：1000万人民币

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2018年07月16日

营业期限：2018年07月16日至无固定期限

统一社会信用代码：91460100MA5T5BXN8U

经营范围：一般项目：房地产经纪；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；住房租赁；市场营销策划；会议及展览服务；新能源汽车整车销售；新能源汽车电附件销售；新能源汽车换电设施销售；信息技术咨询服务；创业投资（限投资未上市企业）；证券分支机构证券业务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；个人商务服务；项目策划与公关服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

②企业历史沿革

海南创铭投资有限公司成立于2018年07月，注册资本为人民币1000万元，股东为海南省文创旅游产业园集团有限公司，占持股比例的100.00%。

③近三年的资产、财务和经营状况

金额单位：人民币万元

报告日期	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年11月30日
资产总计	3,014.44	3,084.17	3,047.71
负债合计	2,035.89	2,016.99	2,354.41
净资产	978.55	1,067.18	693.31
报告期间	2021年	2022年	2023年1月-11月
营业收入	193.83	193.10	180.23
利润总额	100.80	111.25	-498.01

注：表中2021年、2022年及评估基准日的数据为亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审定数据。

3)海南创道投资有限公司概况

①基本信息

名称：海南创道投资有限公司

住所：海南省海口市美兰区国兴大道15A

法定代表人：蔡亲波

注册资本：1000万人民币

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2018年07月17日

营业期限：2018年07月17日至无固定期限

统一社会信用代码：91460100MA5T5CA30T

经营范围：一般项目：房地产经纪；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；住房租赁；市场营销策划；会议及展览服务；新能源汽车整车销售；新能源汽车电附件销售；新能源汽车换电设施销售；信息技术咨询服务；创业投资（限投资未上市企业）；证券分支机构证券业务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；个人商务服务；项目策划与公关服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

②企业历史沿革

海南创道投资有限公司成立于2018年07月，注册资本为人民币1000万元，股东为海南省文创旅游产业园集团有限公司，占持股比例的100.00%。

③近三年的资产、财务和经营状况

金额单位：人民币万元

报告日期	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年11月30日
资产总计	2,484.22	2,478.53	2,287.11
负债合计	1,055.23	970.54	1,187.26
净资产	1,428.99	1,507.99	1,099.85
报告期间	2021年	2022年	2023年1月-11月
营业收入	113.18	109.09	101.47
利润总额	428.98	104.24	-550.20

注：表中2021年、2022年及评估基准日的数据为亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审定数据。

4)海南创傲投资有限公司概况

①基本信息

名称：海南创傲投资有限公司

住所：海南省海口市美兰区国兴大道15A

法定代表人：蔡亲波

注册资本：1000万人民币

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2018年07月17日

营业期限：2018年07月17日至无固定期限

统一社会信用代码：91460100MA5T5CA145

经营范围：一般项目：房地产经纪；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；住房租赁；市场营销策划；会议及展览服务；新能源汽车整车销售；新能源汽车电附件销售；新能源汽车换电设施销售；信息技术咨询服务；创业投资（限投资未上市企业）；证券分支机构证券业务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；个人商务服务；项目策划与公关服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

②企业历史沿革

海南创傲投资有限公司成立于2018年07月，注册资本为人民币1000万元，股东为海南省文创旅游产业园集团有限公司，占持股比例的100.00%。

③近三年的资产、财务和经营状况

金额单位：人民币万元

报告日期	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年11月30日
资产总计	5,752.82	5,702.37	4,719.55
负债合计	4,447.51	4,252.19	4,146.70
净资产	1,305.31	1,450.18	572.84
报告期间	2021年	2022年	2023年1月-11月
营业收入	185.66	324.89	297.83
利润总额	122.23	185.17	-1,168.70

注：表中2021年、2022年及评估基准日的数据为亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审定数据。

5)海南创闻投资有限公司概况

①基本信息

名称：海南创闻投资有限公司

住所：海南省海口市美兰区国兴大道15A

法定代表人：蔡亲波

注册资本：1000万人民币

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2018年07月18日

营业期限：2018年07月18日至无固定期限

统一社会信用代码：91460100MA5T5CPCXP

经营范围：一般项目：房地产经纪；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；住房租赁；市场营销策划；会议及展览服务；新能源汽车整车销售；新能源汽车电附件销售；新能源汽车换电设施销售；信息技术咨询服务；创业投资（限投资未上市企业）；证券分支机构证券业务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；个人商务服务；项目策划与公关服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

②企业历史沿革

海南创闻投资有限公司成立于2018年07月，注册资本为人民币1000万元，股东为海南省文创旅游产业园集团有限公司，占持股比例的100.00%。

③近三年的资产、财务和经营状况

金额单位：人民币万元

报告日期	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年11月30日
资产总计	5,694.45	5,856.28	4,945.91
负债合计	4,328.28	4,356.35	4,331.16
净资产	1,366.16	1,499.93	614.75
报告期间	2021年	2022年	2023年1月-11月
营业收入	252.05	315.46	293.32
利润总额	206.19	170.11	-1,179.66

注：表中2021年、2022年及评估基准日的数据为亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审定数据。

6)海南创标投资有限公司概况

①基本信息

名称：海南创标投资有限公司

住所：海南省海口市美兰区国兴大道15A号

法定代表人：蔡亲波

注册资本：1000万人民币

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2018年07月17日

营业期限：2018年07月17日至无固定期限

统一社会信用代码：91460100MA5T5C9MXH

经营范围：一般项目：房地产经纪；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；住房租赁；市场营销策划；会议及展览服务；新能源汽车整车销售；新能源汽车电附件销售；新能源汽车换电设施销售；信息技术咨询服务；创业投资（限投资未上市企业）；证券分支机构证券业务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；个人商务服务；项目策划与公关服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

②企业历史沿革

海南创标投资有限公司成立于2018年07月，注册资本为人民币1000万元，股东为海南省文创旅游产业园集团有限公司，占持股比例的100.00%。

③近三年的资产、财务和经营状况

金额单位：人民币万元

报告日期	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年11月30日
资产总计	2,490.03	2,478.02	2,264.28
负债合计	1,070.44	980.85	1,181.36
净资产	1,419.58	1,497.17	1,082.92
报告期间	2021年	2022年	2023年1月-11月
营业收入	116.47	118.00	94.86
利润总额	431.23	102.22	-556.19

注：表中2021年、2022年及评估基准日的数据为亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审定数据。

7)海南创牌投资有限公司概况

①基本信息

名称：海南创牌投资有限公司

住所：海南省海口市美兰区国兴大道15A号

法定代表人：蔡亲波

注册资本：1000万人民币

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2018年07月17日

营业期限：2018年07月17日至无固定期限

统一社会信用代码：91460100MA5T5C9R0U

经营范围：一般项目：房地产经纪；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；住房租赁；市场营销策划；会议及展览服务；新能源汽车整车销售；新能源汽车电附件销售；新能源汽车换电设施销售；信息技术咨询服务；创业投资（限投资未上市企业）；证券分支机构证券业务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；个人商务服务；项目策划与公关服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

②企业历史沿革

海南创牌投资有限公司成立于2018年07月，注册资本为人民币1000万元，股东为海南省文创旅游产业园集团有限公司，占持股比例的100.00%。

③近三年的资产、财务和经营状况

金额单位：人民币万元

报告日期	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年11月30日
资产总计	2,491.15	2,528.58	2,335.08
负债合计	1,041.05	1,012.75	1,237.86
净资产	1,450.10	1,515.82	1,097.22
报告期间	2021年	2022年	2023年1月-11月
营业收入	129.64	103.38	90.51
利润总额	434.23	86.44	-563.91

注：表中2021年、2022年及评估基准日的数据为亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审定数据。

8)海南创雄投资有限公司概况

①基本信息

名称：海南创雄投资有限公司

住所：海南省海口市美兰区国兴大道15A号

法定代表人：蔡亲波

注册资本：1000万人民币

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2018年07月17日

营业期限：2018年07月17日至无固定期限

统一社会信用代码：91460100MA5T5C9W12

经营范围：一般项目：房地产经纪；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；住房租赁；市场营销策划；会议及展览服务；新能源汽车整车销售；新能源汽车电附件销售；新能源汽车换电设施销售；信息技术咨询服务；创业投资（限投资未上市企业）；证券分支机构证券业务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；个人商务服务；项目策划与公关服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

②企业历史沿革

海南创雄投资有限公司成立于2018年07月，注册资本为人民币1000万元，股东为海南省文创旅游产业园集团有限公司，占持股比例的100.00%。

③近三年的资产、财务和经营状况

金额单位：人民币万元

报告日期	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年11月30日
资产总计	2,480.27	2,558.74	2,398.70
负债合计	999.07	984.37	1,225.17
净资产	1,481.20	1,574.36	1,173.53
报告期间	2021年	2022年	2023年1月-11月
营业收入	166.25	120.70	114.16
利润总额	468.09	110.90	-546.41

注：表中2021年、2022年及评估基准日的数据为亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审定数据。

9)海南创模投资有限公司概况

①基本信息

名称：海南创模投资有限公司

住所：海南省海口市美兰区国兴大道15A

法定代表人：蔡亲波

注册资本：1000万人民币

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2018年07月16日

营业期限：2018年07月16日至无固定期限

统一社会信用代码：91460100MA5T5BQJ0J

经营范围：一般项目：房地产经纪；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；住房租赁；市场营销策划；会议及展览服务；新能源汽车整车销售；新能源汽车电附件销售；新能源汽车换电设施销售；信息技术咨询服务；创业投资（限投资未上市企业）；证券分支机构证券业务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；个人商务服务；项目策划与公关服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

②企业历史沿革

海南创模投资有限公司成立于2018年07月，注册资本为人民币1000万元，股东为海南省文创旅游产业园集团有限公司，占持股比例的100.00%。

③近三年的资产、财务和经营状况

金额单位：人民币万元

报告日期	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年11月30日
资产总计	2,499.96	2,507.60	1,1912.71
负债合计	1,031.49	966.83	797.81
净资产	1,468.47	1,540.77	1,114.90
报告期间	2021年	2022年	2023年1月-11月
营业收入	147.46	112.67	87.43
利润总额	446.14	88.55	-572.38

注：表中2021年、2022年及评估基准日的数据为亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审定数据。

10)海南创贵投资有限公司概况

①基本信息

名称：海南创贵投资有限公司

住所：海南省海口市美兰区国兴大道15A

法定代表人：蔡亲波

注册资本：1000万人民币

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2018年07月17日

营业期限：2018年07月17日至无固定期限

统一社会信用代码：91460100MA5T5C7K0A

经营范围：一般项目：房地产经纪；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；住房租赁；市场营销策划；会议及展览服务；新能源汽车整车销售；新能源汽车电附件销售；新能源汽车换电设施销售；信息技术咨询服务；创业投资（限投资未上市企业）；证券分支机构证券业务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；个人商务服务；项目策划与公关服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

②企业历史沿革

海南创贵投资有限公司成立于2018年07月，注册资本为人民币1000万元，股东为海南省文创旅游产业园集团有限公司，占持股比例的100.00%。

③近三年的资产、财务和经营状况

金额单位：人民币万元

报告日期	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年11月30日
资产总计	2,489.57	2,503.42	1,883.86
负债合计	1,015.39	957.59	786.47
净资产	1,474.18	1,545.82	1,097.39
报告期间	2021年	2022年	2023年1月-11月
营业收入	157.52	110.43	58.48
利润总额	447.98	87.82	-597.68

注：表中2021年、2022年及评估基准日的数据为亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审定数据。

11)海南文舒投资有限公司概况

①基本信息

名称：海南文舒投资有限公司

住所：海南省海口市美兰区国兴大道15A

法定代表人：蔡亲波

注册资本：1000万人民币

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2018年07月17日

营业期限：2018年07月17日至无固定期限

统一社会信用代码：91460100MA5T5C9P46

经营范围：一般项目：房地产经纪；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；住房租赁；市场营销策划；会议及展览服务；新能源汽车整车销售；新能源汽车电附件销售；新能源汽车换电设施销售；信息技术咨询服务；创业投资（限投资未上市企业）；证券分支机构证券业务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；个人商务服务；项目策划与公关服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

②企业历史沿革

海南文舒投资有限公司成立于2018年07月，注册资本为人民币1000万元，股东为海南省文创旅游产业园集团有限公司，占持股比例的100.00%。

③近三年的资产、财务和经营状况

金额单位：人民币万元

报告日期	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年11月30日
资产总计	2,506.53	2,504.95	2,332.64
负债合计	958.69	876.23	1,101.62
净资产	1,547.84	1,628.72	1,231.02
报告期间	2021年	2022年	2023年1月-11月
营业收入	178.79	118.46	101.67
利润总额	465.18	96.38	-542.32

注：表中2021年、2022年及评估基准日的数据为亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审定数据。

12)海南文筱投资有限公司概况

①基本信息

名称：海南文筱投资有限公司

住所：海南省海口市美兰区国兴大道15A

法定代表人：蔡亲波

注册资本：1000万人民币

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2018年07月17日

营业期限：2018年07月17日至无固定期限

统一社会信用代码：91460100MA5T5CA49P

经营范围：一般项目：房地产经纪；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；住房租赁；市场营销策划；会议及展览服务；新能源汽车整车销售；新能源汽车电附件销售；新能源汽车换电设施销售；信息技术咨询服务；创业投资（限投资未上市企业）；证券分支机构证券业务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；个人商务服务；项目策划与公关服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

②企业历史沿革

海南文筱投资有限公司成立于2018年07月，注册资本为人民币1000万元，股东为海南省文创旅游产业园集团有限公司，占持股比例的100.00%。

③近三年的资产、财务和经营状况

金额单位：人民币万元

报告日期	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年11月30日
资产总计	2,496.46	2,532.51	2,328.50
负债合计	962.24	905.35	1,113.10
净资产	1,534.22	1,627.16	1,215.40
报告期间	2021年	2022年	2023年1月-11月
营业收入	151.75	124.28	101.25
利润总额	435.72	109.13	-556.97

注：表中2021年、2022年及评估基准日的数据为亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审定数据。

13)海南文贤投资有限公司概况

①基本信息

名称：海南文贤投资有限公司

住所：海南省海口市美兰区国兴大道15A

法定代表人：蔡亲波

注册资本：1000万人民币

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2018年07月16日

营业期限：2018年07月16日至无固定期限

统一社会信用代码：91460100MA5T5BRG2C

经营范围：一般项目：房地产经纪；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；住房租赁；市场营销策划；会议及展览服务；新能源汽车整车销售；新能源汽车电附件销售；新能源汽车换电设施销售；信息技术咨询服务；创业投资（限投资未上市企业）；证券分支机构证券业务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；个人商务服务；项目策划与公关服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

②企业历史沿革

海南文贤投资有限公司成立于2018年07月，注册资本为人民币1000万元，股东为海南省文创旅游产业园集团有限公司，占持股比例的100.00%。

③近三年的资产、财务和经营状况

金额单位：人民币万元

报告日期	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年11月30日
资产总计	2,601.57	2,544.29	2,371.01
负债合计	1,224.10	1,171.49	1,421.34
净资产	1,377.47	1,372.80	949.68
报告期间	2021年	2022年	2023年1月-11月
营业收入	38.85	120.47	99.92
利润总额	329.13	-7.57	-563.67

注：表中2021年、2022年及评估基准日的数据为亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审定数据。

14)海南文楷投资有限公司概况

①基本信息

名称：海南文楷投资有限公司

住所：海南省海口市美兰区国兴大道15A

法定代表人：蔡亲波

注册资本：1000万人民币

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2018年07月16日

营业期限：2018年07月16日至无固定期限

统一社会信用代码：91460100MA5T5BLC1Q

经营范围：一般项目：房地产经纪；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；住房租赁；市场营销策划；会议及展览服务；新能源汽车整车销售；新能源汽车电附件销售；新能源汽车换电设施销售；信息技术咨询服务；创业投资（限投资未上市企业）；证券分支机构证券业务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；个人商务服务；项目策划与公关服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

②企业历史沿革

海南文楷投资有限公司成立于2018年07月，注册资本为人民币1000万元，股东为海南省文创旅游产业园集团有限公司，占持股比例的100.00%。

③近三年的资产、财务和经营状况

金额单位：人民币万元

报告日期	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年11月30日
资产总计	2,592.87	2,565.20	2,358.56
负债合计	1,221.13	1,186.36	1,389.21
净资产	1,371.74	1,378.84	969.35
报告期间	2021年	2022年	2023年1月-11月
营业收入	32.34	131.04	120.57
利润总额	315.14	8.02	-545.25

注：表中2021年、2022年及评估基准日的数据为亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审定数据。

15)海南文妙投资有限公司概况

①基本信息

名称：海南文妙投资有限公司

住所：海南省海口市美兰区国兴大道15A号

法定代表人：蔡亲波

注册资本：1000万人民币

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2018年07月16日

营业期限：2018年07月16日至无固定期限

统一社会信用代码：91460100MA5T5BNN4P

经营范围：一般项目：房地产经纪；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；住房租赁；市场营销策划；会议及展览服务；新能源汽车整车销售；新能源汽车电附件销售；新能源汽车换电设施销售；信息技术咨询服务；创业投资（限投资未上市企业）；证券分支机构证券业务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；个人商务服务；项目策划与公关服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

②企业历史沿革

海南文妙投资有限公司成立于2018年07月，注册资本为人民币1000万元，股东为海南省文创旅游产业园集团有限公司，占持股比例的100.00%。

③近三年的资产、财务和经营状况

金额单位：人民币万元

报告日期	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年11月30日
资产总计	2,528.92	2,532.67	2,330.52
负债合计	1,053.48	990.19	1,208.46
净资产	1,475.44	1,542.48	1,122.06
报告期间	2021年	2022年	2023年1月-11月
营业收入	153.34	109.96	90.59
利润总额	429.53	81.06	-566.07

注：表中2021年、2022年及评估基准日的数据为亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审定数据。

16)海南文宴投资有限公司概况

①基本信息

名称：海南文宴投资有限公司

住所：海南省海口市美兰区国兴大道15A号

法定代表人：蔡亲波

注册资本：1000万人民币

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2018年07月16日

营业期限：2018年07月16日至无固定期限

统一社会信用代码：91460100MA5T5BRF4H

经营范围：一般项目：房地产经纪；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；住房租赁；市场营销策划；会议及展览服务；新能源汽车整车销售；新能源汽车电附件销售；新能源汽车换电设施销售；信息技术咨询服务；创业投资（限投资未上市企业）；证券分支机构证券业务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；个人商务服务；项目策划与公关服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

②企业历史沿革

海南文宴投资有限公司成立于2018年07月，注册资本为人民币1000万元，股东为海南省文创旅游产业园集团有限公司，占持股比例的100.00%。

③近三年的资产、财务和经营状况

金额单位：人民币万元

报告日期	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年11月30日
资产总计	2,531.34	2,515.73	2,298.89
负债合计	1,039.80	953.36	1,139.74
净资产	1,491.54	1,562.36	1,159.15
报告期间	2021年	2022年	2023年1月-11月
营业收入	151.55	109.40	110.80
利润总额	424.66	84.75	-548.06

注：表中2021年、2022年及评估基准日的数据为亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审定数据。

17)海南文绚投资有限公司概况

①基本信息

名称：海南文绚投资有限公司

住所：海南省海口市美兰区国兴大道15A

法定代表人：蔡亲波

注册资本：1000万人民币

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2018年07月16日

营业期限：2018年07月16日至无固定期限

统一社会信用代码：91460100MA5T5BP171

经营范围：一般项目：房地产经纪；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；住房租赁；市场营销策划；会议及展览服务；新能源汽车整车销售；新能源汽车电附件销售；新能源汽车换电设施销售；信息技术咨询服务；创业投资（限投资未上市企业）；证券分支机构证券业务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；个人商务服务；项目策划与公关服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

②企业历史沿革

海南文绚投资有限公司成立于2018年07月，注册资本为人民币1000万元，股东为海南省文创旅游产业园集团有限公司，占持股比例的100.00%。

③近三年的资产、财务和经营状况

金额单位：人民币万元

报告日期	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年11月30日
资产总计	2,553.76	2,541.16	2,345.47
负债合计	1,083.59	1,031.92	1,261.65
净资产	1,470.17	1,509.24	1,083.82
报告期间	2021年	2022年	2023年1月-11月
营业收入	84.14	85.67	87.81
利润总额	364.15	50.54	-566.93

注：表中2021年、2022年及评估基准日的数据为亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审定数据。

18)海南文咖投资有限公司概况

①基本信息

名称：海南文咖投资有限公司

住所：海南省海口市美兰区国兴大道15A

法定代表人：蔡亲波

注册资本：1000万人民币

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2018年07月16日

营业期限：2018年07月16日至无固定期限

统一社会信用代码：91460100MA5T5BJN9G

经营范围：一般项目：房地产经纪；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；住房租赁；市场营销策划；会议及展览服务；新能源汽车整车销售；新能源汽车电附件销售；新能源汽车换电设施销售；信息技术咨询服务；创业投资（限投资未上市企业）；证券分支机构证券业务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；个人商务服务；项目策划与公关服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

②企业历史沿革

海南文咖投资有限公司成立于2018年07月，注册资本为人民币1000万元，股东为海南省文创旅游产业园集团有限公司，占持股比例的100.00%。

③近三年的资产、财务和经营状况

金额单位：人民币万元

报告日期	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年11月30日
资产总计	2,566.74	2,552.99	1,949.37
负债合计	1,138.65	1,087.49	909.64
净资产	1,428.09	1,465.51	1,039.73
报告期间	2021年	2022年	2023年1月-11月
营业收入	84.14	85.67	87.81
利润总额	350.28	48.31	-567.51

注：表中2021年、2022年及评估基准日的数据为亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审定数据。

19)海南文昂投资有限公司概况

①基本信息

名称：海南文昂投资有限公司

住所：海南省海口市美兰区国兴大道15A号

法定代表人：蔡亲波

注册资本：1000万人民币

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2018年07月16日

营业期限：2018年07月16日至无固定期限

统一社会信用代码：91460100MA5T5BRB14

经营范围：一般项目：房地产经纪；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；住房租赁；市场营销策划；会议及展览服务；新能源汽车整车销售；新能源汽车电附件销售；新能源汽车换电设施销售；信息技术咨询服务；创业投资（限投资未上市企业）；证券分支机构证券业务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；个人商务服务；项目策划与公关服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

②企业历史沿革

海南文昂投资有限公司成立于2018年07月，注册资本为人民币1000万元，股东为海南省文创旅游产业园集团有限公司，占持股比例的100.00%。

③近三年的资产、财务和经营状况

金额单位：人民币万元

报告日期	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年11月30日
资产总计	2,425.46	2,406.19	2,239.67
负债合计	1,006.31	951.44	1,182.43
净资产	1,419.16	1,454.76	1,057.24
报告期间	2021年	2022年	2023年1月-11月
营业收入	79.10	80.54	82.56
利润总额	328.27	46.28	-529.80

注：表中2021年、2022年及评估基准日的数据为亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审定数据。

20)海南文诺投资有限公司概况

①基本信息

名称：海南文诺投资有限公司

住所：海南省海口市美兰区国兴大道15A

法定代表人：蔡亲波

注册资本：1000万人民币

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2018年07月16日

营业期限：2018年07月16日至无固定期限

统一社会信用代码：91460100MA5T5BG87G

经营范围：一般项目：房地产经纪；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；住房租赁；市场营销策划；会议及展览服务；新能源汽车整车销售；新能源汽车电附件销售；新能源汽车换电设施销售；信息技术咨询服务；创业投资（限投资未上市企业）；证券分支机构证券业务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；个人商务服务；项目策划与公关服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

②企业历史沿革

海南文诺投资有限公司成立于2018年07月，注册资本为人民币1000万元，股东为海南省文创旅游产业园集团有限公司，占持股比例的100.00%。

③近三年的资产、财务和经营状况

金额单位：人民币万元

报告日期	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年11月30日
资产总计	2,598.08	2,575.19	1,987.32
负债合计	1,174.03	1,116.76	957.92
净资产	1,424.05	1,458.43	1,029.41
报告期间	2021年	2022年	2023年1月-11月
营业收入	84.71	86.25	88.41
利润总额	345.28	44.14	-571.78

注：表中2021年、2022年及评估基准日的数据为亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审定数据。

21)海南文春投资有限公司概况

①基本信息

名称：海南文春投资有限公司

住所：海南省海口市美兰区国兴大道15A号

法定代表人：蔡亲波

注册资本：1000万人民币

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2018年07月16日

营业期限：2018年07月16日至无固定期限

统一社会信用代码：91460100MA5T5BQB5T

经营范围：一般项目：房地产经纪；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；住房租赁；市场营销策划；会议及展览服务；新能源汽车整车销售；新能源汽车电附件销售；新能源汽车换电设施销售；信息技术咨询服务；创业投资（限投资未上市企业）；证券分支机构证券业务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；个人商务服务；项目策划与公关服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

②企业历史沿革

海南文春投资有限公司成立于2018年07月，注册资本为人民币1000万元，股东为海南省文创旅游产业园集团有限公司，占持股比例的100.00%。

③近三年的资产、财务和经营状况

金额单位：人民币万元

报告日期	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年11月30日
资产总计	5,086.89	5,052.54	3,893.93
负债合计	3,359.91	3,300.26	3,000.12
净资产	1,726.98	1,752.28	893.81
报告期间	2021年	2022年	2023年1月-11月
营业收入	163.81	166.79	170.96
利润总额	599.20	27.25	-1,138.04

注：表中2021年、2022年及评估基准日的数据为亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审定数据。

22)海南文珠投资有限公司概况

①基本信息

名称：海南文珠投资有限公司

住所：海南省海口市美兰区国兴大道15A号

法定代表人：蔡亲波

注册资本：1000万人民币

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2018年07月17日

营业期限：2018年07月17日至无固定期限

统一社会信用代码：91460100MA5T5C3793

经营范围：一般项目：房地产经纪；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；住房租赁；市场营销策划；会议及展览服务；新能源汽车整车销售；新能源汽车电附件销售；新能源汽车换电设施销售；信息技术咨询服务；创业投资（限投资未上市企业）；证券分支机构证券业务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；个人商务服务；项目策划与公关服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

②企业历史沿革

海南文珠投资有限公司成立于2018年07月，注册资本为人民币1000万元，股东为海南省文创旅游产业园集团有限公司，占持股比例的100.00%。

③近三年的资产、财务和经营状况

金额单位：人民币万元

报告日期	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年11月30日
资产总计	5,064.99	5,183.61	3,933.12
负债合计	3,333.80	3,397.46	2,955.54
净资产	1,731.19	1,786.15	977.59
报告期间	2021年	2022年	2023年1月-11月
营业收入	347.66	185.83	238.74
利润总额	733.69	66.51	-1,077.93

注：表中2021年、2022年及评估基准日的数据为亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审定数据。

23)海南文聚投资有限公司概况

①基本信息

名称：海南文聚投资有限公司

住所：海南省海口市美兰区国兴大道15A号

法定代表人：蔡亲波

注册资本：1000万人民币

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2018年07月17日

营业期限：2018年07月17日至无固定期限

统一社会信用代码：91460100MA5T5C344G

经营范围：一般项目：房地产经纪；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；住房租赁；市场营销策划；会议及展览服务；新能源汽车整车销售；新能源汽车电附件销售；新能源汽车换电设施销售；信息技术咨询服务；创业投资（限投资未上市企业）；证券分支机构证券业务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；个人商务服务；项目策划与公关服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

②企业历史沿革

海南文聚投资有限公司成立于2018年07月，注册资本为人民币1000万元，股东为海南省文创旅游产业园集团有限公司，占持股比例的100.00%。

③近三年的资产、财务和经营状况

金额单位：人民币万元

报告日期	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年11月30日
资产总计	5,090.43	5,106.68	4,161.61
负债合计	3,351.61	3,292.63	3,173.77
净资产	1,738.82	1,814.06	987.84
报告期间	2021年	2022年	2023年1月-11月
营业收入	287.59	239.72	199.11
利润总额	665.91	93.97	-1,101.26

注：表中2021年、2022年及评估基准日的数据为亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审定数据。

24)海南文乐投资有限公司概况

①基本信息

名称：海南文乐投资有限公司

住所：海南省海口市美兰区国兴大道15A号

法定代表人：蔡亲波

注册资本：1000万人民币

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2018年07月16日

营业期限：2018年07月16日至无固定期限

统一社会信用代码：91460100MA5T5BHX8Y

经营范围：一般项目：房地产经纪；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；住房租赁；市场营销策划；会议及展览服务；新能源汽车整车销售；新能源汽车电附件销售；新能源汽车换电设施销售；信息技术咨询服务；创业投资（限投资未上市企业）；证券分支机构证券业务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；个人商务服务；项目策划与公关服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

②企业历史沿革

海南文乐投资有限公司成立于2018年07月，注册资本为人民币1000万元，股东为海南省文创旅游产业园集团有限公司，占持股比例的100.00%。

③近三年的资产、财务和经营状况

金额单位：人民币万元

报告日期	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年11月30日
资产总计	5,075.33	5,114.84	3,926.63
负债合计	3,309.85	3,293.29	2,987.21
净资产	1,765.48	1,821.55	939.42
报告期间	2021年	2022年	2023年1月-11月
营业收入	314.45	211.64	109.50
利润总额	690.99	68.66	-1,177.28

注：表中2021年、2022年及评估基准日的数据为亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审定数据。

25)海南文颂投资有限公司概况

①基本信息

名称：海南文颂投资有限公司

住所：海南省海口市美兰区国兴大道15A号

法定代表人：蔡亲波

注册资本：1000万人民币

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2018年07月17日

营业期限：2018年07月17日至无固定期限

统一社会信用代码：91460100MA5T5C3H0H

经营范围：一般项目：房地产经纪；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；住房租赁；市场营销策划；会议及展览服务；新能源汽车整车销售；新能源汽车电附件销售；新能源汽车换电设施销售；信息技术咨询服务；创业投资（限投资未上市企业）；证券分支机构证券业务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；个人商务服务；项目策划与公关服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

②企业历史沿革

海南文颂投资有限公司成立于2018年07月，注册资本为人民币1000万元，股东为海南省文创旅游产业园集团有限公司，占持股比例的100.00%。

③近三年的资产、财务和经营状况

金额单位：人民币万元

报告日期	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年11月30日
资产总计	10,777.57	11,732.94	9,578.53
负债合计	8,311.26	9,096.47	8,748.21
净资产	2,466.31	2,636.47	830.31
报告期间	2021年	2022年	2023年1月-11月
营业收入	616.47	616.47	462.35
利润总额	1,227.05	209.24	-2,403.92

注：表中2021年、2022年及评估基准日的数据为亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审定数据。

26)海南祺乐投资有限公司概况

①基本信息

名称：海南祺乐投资有限公司

住所：海南省海口市美兰区国兴大道15A号

法定代表人：蔡亲波

注册资本：1000万人民币

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2018年07月16日

营业期限：2018年07月16日至无固定期限

统一社会信用代码：91460100MA5T5BWY1Q

经营范围：一般项目：房地产经纪；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；住房租赁；市场营销策划；会议及展览服务；新能源汽车整车销售；新能源汽车电附件销售；新能源汽车换电设施销售；信息技术咨询服务；创业投资（限投资未上市企业）；证券分支机构证券业务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；个人商务服务；项目策划与公关服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

②企业历史沿革

海南祺乐投资有限公司成立于2018年07月，注册资本为人民币1000万元，股东为海南省文创旅游产业园集团有限公司，占持股比例的100.00%。

③近三年的资产、财务和经营状况

金额单位：人民币万元

报告日期	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年11月30日
资产总计	10,834.82	10,933.81	8,642.96
负债合计	8,521.48	8,418.46	7,931.76
净资产	2,313.34	2,515.35	711.20
报告期间	2021年	2022年	2023年1月-11月
营业收入	665.80	665.80	499.35
利润总额	1,165.31	251.98	-2,398.19

注：表中2021年、2022年及评估基准日的数据为亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审定数据。

27)海南达闻投资有限公司概况

①基本信息

名称：海南达闻投资有限公司

住所：海南省海口市美兰区国兴大道15A号

法定代表人：蔡亲波

注册资本：1000万人民币

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2018年07月17日

营业期限：2018年07月17日至无固定期限

统一社会信用代码：91460100MA5T5C3X11

经营范围：一般项目：房地产经纪；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；住房租赁；市场营销策划；会议及展览服务；新能源汽车整车销售；新能源汽车电附件销售；新能源汽车换电设施销售；信息技术咨询服务；创业投资（限投资未上市企业）；证券分支机构证券业务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；个人商务服务；项目策划与公关服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

②企业历史沿革

海南达闻投资有限公司成立于2018年07月，注册资本为人民币1000万元，股东为海南省文创旅游产业园集团有限公司，占持股比例的100.00%。

③近三年的资产、财务和经营状况

金额单位：人民币万元

报告日期	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年11月30日
资产总计	11,219.47	11,104.71	8,450.71
负债合计	9,060.23	8,812.46	7,939.11
净资产	2,159.24	2,292.25	511.60
报告期间	2021年	2022年	2023年1月-11月
营业收入	640.88	532.64	562.15
利润总额	1,101.07	158.82	-2,375.55

注：表中2021年、2022年及评估基准日的数据为亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审定数据。

28)海南歌闻投资有限公司概况

①基本信息

名称：海南歌闻投资有限公司

住所：海南省海口市美兰区国兴大道15A号

法定代表人：蔡亲波

注册资本：1000万人民币

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2018年07月16日

营业期限：2018年07月16日至无固定期限

统一社会信用代码：91460100MA5T5BQ48W

经营范围：一般项目：房地产经纪；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；住房租赁；市场营销策划；会议及展览服务；新能源汽车整车销售；新能源汽车电附件销售；新能源汽车换电设施销售；信息技术咨询服务；创业投资（限投资未上市企业）；证券分支机构证券业务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；个人商务服务；项目策划与公关服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

②企业历史沿革

海南歌闻投资有限公司成立于2018年07月，注册资本为人民币1000万元，股东为海南省文创旅游产业园集团有限公司，占持股比例的100.00%。

③近三年的资产、财务和经营状况

金额单位：人民币万元

报告日期	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年11月30日
资产总计	11,106.16	11,148.81	8,549.52
负债合计	9,287.18	9,138.29	8,421.89
净资产	1,818.98	2,010.52	127.63
报告期间	2021年	2022年	2023年1月-11月
营业收入	521.24	599.05	499.26
利润总额	533.51	236.52	-2,492.20

注：表中2021年、2022年及评估基准日的数据为亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审定数据。

29)海南文泽投资有限公司概况

①基本信息

名称：海南文泽投资有限公司

住所：海南省海口市美兰区国兴大道15A号

法定代表人：蔡亲波

注册资本：1000万人民币

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2018年07月16日

营业期限：2018年07月16日至无固定期限

统一社会信用代码：91460100MA5T5BNA8P

经营范围：一般项目：房地产经纪；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；住房租赁；市场营销策划；会议及展览服务；新能源汽车整车销售；新能源汽车电附件销售；新能源汽车换电设施销售；信息技术咨询服务；创业投资（限投资未上市企业）；证券分支机构证券业务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；个人商务服务；项目策划与公关服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

②企业历史沿革

海南文泽投资有限公司成立于2018年07月，注册资本为人民币1000万元，股东为海南省文创旅游产业园集团有限公司，占持股比例的100.00%。

③近三年的资产、财务和经营状况

金额单位：人民币万元

报告日期	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年11月30日
资产总计	5,757.84	5,636.81	4,247.87
负债合计	4,519.58	4,222.51	3,747.32
净资产	1,238.26	1,414.29	500.54
报告期间	2021年	2022年	2023年1月-11月
营业收入	132.75	335.17	248.47
利润总额	34.65	229.57	-1,217.21

注：表中2021年、2022年及评估基准日的数据为亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审定数据。

30)海南禧闻投资有限公司概况

①基本信息

名称：海南禧闻投资有限公司

住所：海南省海口市美兰区国兴大道15A号

法定代表人：蔡亲波

注册资本：1000万人民币

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2018年07月17日

营业期限：2018年07月17日至无固定期限

统一社会信用代码：91460100MA5T5C3M1Q

经营范围：一般项目：房地产经纪；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；住房租赁；市场营销策划；会议及展览服务；新能源汽车整车销售；新能源汽车电附件销售；新能源汽车换电设施销售；信息技术咨询服务；创业投资（限投资未上市企业）；证券分支机构证券业务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；个人商务服务；项目策划与公关服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

②企业历史沿革

海南禧闻投资有限公司成立于2018年07月，注册资本为人民币1000万元，股东为海南省文创旅游产业园集团有限公司，占持股比例的100.00%。

③近三年的资产、财务和经营状况

金额单位：人民币万元

报告日期	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年11月30日
资产总计	4,318.15	4,455.81	3,711.44
负债合计	2,609.17	2,651.09	2,669.66
净资产	1,708.98	1,804.72	1,041.78
报告期间	2021年	2022年	2023年1月-11月
营业收入	176.21	176.28	147.97
利润总额	698.98	123.73	-1,017.30

注：表中2021年、2022年及评估基准日的数据为亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审定数据。

31)海南自贸区全球贸易之窗管理有限公司概况

①基本信息

名称：海南自贸区全球贸易之窗管理有限公司

住所：海南省海口市美兰区国兴大道15A

法定代表人：WANMING

注册资本：200万人民币

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2019年09月27日

营业期限：2019年09月27日至无固定期限

统一社会信用代码：91460000MA5TDD3N69

经营范围：许可项目：代理记账；进出口代理；酒类经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：非居住房地产租赁；物业管理；商务秘书服务；办公服务；个人商务服务；翻译服务；商标代理；办公设备租赁服务；商务代理代办服务；税务服务；财务咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；法律咨询（不包括律师事务所业务）；因私出入境中介服务；市场营销策划；会议及展览服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；日用百货销售；计算机及办公设备维修；计算机及通讯设备租赁；计算机软硬件及辅助设备零售；软件销售；信息安全设备销售；网络与信息安全软件开发；软件开发；网络技术服务；信息技术咨询服务；数字内容制作服务（不含出版发行）；娱乐性展览；企业形象策划；礼仪服务；企业管理；组织文化艺术交流活动；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

②企业历史沿革

海南自贸区全球贸易之窗管理有限公司成立于2019年09月，注册资本为人民币200万元，股东为海南省文创旅游产业园集团有限公司，占持股比例的100.00%。

③近三年的资产、财务和经营状况

金额单位：人民币万元

报告日期	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年11月30日
资产总计	494.41	981.50	437.18

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市大兴区鸿坤金融谷14号楼东塔3-4层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100162

华闻传媒投资集团股份有限公司拟股权转让所涉及的
海南省文创旅游产业园集团有限公司股东全部权益价值资产评估报告

负债合计	554.47	855.24	281.76
净资产	-60.05	126.26	155.42
报告期间	2021年	2022年	2023年1月-11月
营业收入	285.25	506.41	176.01
利润总额	-135.28	264.42	32.81

注：表中2021年、2022年及评估基准日的数据为亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审定数据。

④对外投资情况

海南自贸区全球贸易之窗管理有限公司对外投资了3家子公司，分别是海南全球贸易之窗物业管理有限公司、海南全球贸易之窗一站式商务服务有限公司、海南全球贸易之窗国际贸易有限公司，均为全资子公司，其中海南全球贸易之窗一站式商务服务有限公司、海南全球贸易之窗国际贸易有限公司未出资，具体如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资期限	持股比例 (%)	投资成本	账面价值
1	海南全球贸易之窗物业管理有限公司	2022年7月	长期	100.00	1,000,000.00	1,000,000.00
2	海南全球贸易之窗一站式商务服务有限公司	2022年6月	长期	100.00	未出资	0.00
3	海南全球贸易之窗国际贸易有限公司	2022年6月	长期	100.00	未出资	0.00

A. 海南全球贸易之窗物业管理有限公司概况

a. 基本信息

名称：海南全球贸易之窗物业管理有限公司

住所：海南省海口市美兰区国兴大道15A号全球贸易之窗30层

法定代表人：赵军

注册资本：100万人民币

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2022年06月23日

营业期限：2022年06月23日至长期

统一社会信用代码：91460100MAA9A4J93P

经营范围：一般项目：园区管理服务；物业管理；商业综合体管理服务；非

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷14号楼东塔3-4层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100162

居住房地产租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；办公服务；咨询策划服务；商务秘书服务；办公设备租赁服务；商务代理代办服务；会议及展览服务；礼仪服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；计算机及办公设备维修；计算机及通讯设备租赁；计算机软硬件及辅助设备零售；信息技术咨询服务；数字内容制作服务（不含出版发行）；娱乐性展览；企业形象策划；企业管理；组织文化艺术交流活动；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；广告设计、代理；广告制作；平面设计；家政服务；专业保洁、清洗、消毒服务；停车场服务；家具安装和维修服务；供冷服务；工程管理服务；园林绿化工程施工；城市绿化管理；机械设备租赁；住宅水电安装维护服务；劳务服务（不含劳务派遣）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

b. 企业历史沿革

海南全球贸易之窗物业管理有限公司成立于2022年06月，注册资本为人民币100万元，股东为海南自贸区全球贸易之窗管理有限公司，占持股比例的100.00%。

c. 近三年的资产、财务和经营状况

金额单位：人民币万元

报告日期	2022年12月31日	2023年11月30日
资产总计	1,145.12	1,501.53
负债合计	973.14	1,015.62
净资产	171.98	485.92
报告期间	2022年	2023年1月-11月
营业收入	560.16	1247.27
利润总额	73.83	374.58

B. 海南全球贸易之窗一站式商务服务有限公司

a. 基本情况

名称：海南全球贸易之窗一站式商务服务有限公司

住所：海南省海口市美兰区国兴大道15A号全球贸易之窗30层

法定代表人：赵军

注册资本：100万人民币

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2022年06月23日

营业期限：2022年06月23日至长期

统一社会信用代码：91460100MAA9A4J85W

经营范围：一般项目：园区管理服务；商业综合体管理服务；商务代理代办服务；采购代理服务；商务秘书服务；个人商务服务；翻译服务；商标代理；办公设备租赁服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；创业空间服务；市场主体登记注册代理；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；礼仪服务；票务代理服务；社会经济咨询服务；市场营销策划；广告设计、代理；广告制作；平面设计；组织文化艺术交流活动；家政服务；专业保洁、清洗、消毒服务；劳务服务（不含劳务派遣）；其他文化艺术经纪代理（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

b. 企业历史沿革

海南全球贸易之窗一站式商务服务有限公司成立于2022年06月，注册资本为人民币100万元，股东为海南自贸区全球贸易之窗管理有限公司，占持股比例的100.00%。

c. 经营情况

评估基准日注册资本金还未实缴，未正式营业，无经营业务。

C. 海南全球贸易之窗国际贸易有限公司

a. 基本情况

名称：海南全球贸易之窗国际贸易有限公司

住所：海南省海口市美兰区国兴大道15A号全球贸易之窗30层

法定代表人：赵军

注册资本：100万人民币

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2022年06月23日

营业期限：2022年06月23日至长期

统一社会信用代码：91460100MAA9A4J772

经营范围：许可项目：货物进出口；进出口代理；艺术品进出口；技术进出口；保税物流中心经营；保税仓库经营；离岸贸易经营；酒类经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：互联网销售（除销售需要许可的商品）；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；食品销售（仅销售预包装食品）；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；商务代理代办服务；翻译服务；会议及展览服务；广告设计、代理；广告制作；平面设计；组织文化艺术交流活动；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；外卖递送服务；装卸搬运；运输货物打包服务；航空运输货物打包服务；国内贸易代理；国内货物运输代理；销售代理（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

b. 企业历史沿革

海南全球贸易之窗国际贸易有限公司成立于2022年06月，注册资本为人民币100万元，股东为海南自贸区全球贸易之窗管理有限公司，占持股比例的100.00%。

c. 经营情况

评估基准日注册资本金还未实缴，未正式营业，无经营业务。

4. 海南省文创旅游产业园集团有限公司财务状况

资产负债表（合并报表口径）

金额单位：人民币万元

项目/年份	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年11月30日
流动资产				
货币资金	4,264.06	4,720.08	2,174.77	2,795.86
应收账款	397.78	1,423.10	859.46	553.90
预付款项	1,004.92	1,005.09	1,070.78	1,002.36
其他应收款	4.54	121.17	15,141.08	745.97
存货	21.16			
其他流动资产	4,355.12	1,491.39	62.97	37.81
流动资产合计	10,047.58	8,760.83	19,309.06	5,135.91
投资性房地产	118,014.05	130,811.46	131,493.98	99,018.65
固定资产	9,369.45	9,062.55	9,598.79	9,331.37
在建工程		178.09	72.10	26.95
使用权资产			104.02	52.01
长期待摊费用	39.41	30.43	21.45	143.17
递延所得税资产	1,138.32	944.28	865.06	91.31

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷14号楼东塔3-4层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100162

华闻传媒投资集团股份有限公司拟股权转让所涉及的
海南省文创旅游产业园集团有限公司股东全部权益价值资产评估报告

项目/年份	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年11月30日
非流动资产合计	128,561.23	141,026.81	142,155.40	108,663.46
资产总计	138,608.82	149,787.64	161,464.45	113,799.37
应付账款	678.97	39.15	822.79	806.34
预收款项	414.54	605.64	669.69	587.96
应付职工薪酬	452.60	458.73	234.33	112.52
应交税费	235.52	254.54	248.63	183.18
其他应付款	1,586.21	1,937.50	1,937.50	1,708.29
一年内到期的非流动负债	2,680.00	4,370.00	8,206.59	4,025.49
流动负债合计	6,047.83	7,665.57	22,337.04	7,423.78
长期借款	50,280.00	45,910.00	39,550.00	36,975.00
租赁负债			46.43	
递延所得税负债	7,531.59	10,838.39	11,307.22	3,610.55
非流动负债合计	57,811.59	56,748.39	50,903.65	40,585.55
负债合计	63,859.42	64,413.96	73,240.69	48,009.33
实收资本	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00
未分配利润	4,749.40	15,373.69	18,223.76	-4,209.96
所有者权益合计	74,749.40	85,373.69	88,223.76	65,790.04
负债和所有者权益总计	138,608.82	149,787.64	161,464.45	113,799.37

利润表（合并报表口径）

金额单位：人民币万元

项目/年份	2020年	2021年	2022年	2023年1-11月
一、营业收入	3,532.61	7,559.82	8,236.57	8,030.72
减：营业成本		10.11	824.18	1,211.30
税金及附加	647.21	992.75	764.22	632.10
销售费用	406.10	306.01	252.19	179.89
管理费用	1,188.94	1,012.13	449.70	566.20
研发费用				0.00
财务费用	2,321.62	3,275.92	3,048.82	2,355.94
加：其他收益		0.90	49.53	36.13
投资收益（损失以“-”号填列）				0.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-10,258.34	11,943.82	334.34	-32,472.47
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-54.66	-5.93	60.25
资产减值损失（损失以“-”号填列）				0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-0.26		0.00
二、营业利润	-11,289.59	13,852.69	3,275.40	-29,290.79
加：营业外收入	15.00	305.65	143.44	98.46
减：营业外支出	0.88	30.00	1.74	0.02
三、利润总额	-11,275.47	14,128.34	3,417.10	-29,192.35
减：所得税费用	-2,797.81	3,504.05	567.03	-6,758.64
四、净利润	-8,477.67	10,624.29	2,850.07	-22,433.72

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷14号楼东塔3-4层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100162

资产负债表（母公司报表口径）

金额单位：人民币万元

项目/年份	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年11月30日
货币资金	4,091.80	4,368.65	691.90	1,005.25
交易性金融资产				0.00
应收账款	367.86	1,400.86	545.32	309.12
预付款项	1,000.00	1,000.04	1,047.74	1,000.35
其他应收款	83,197.10	78,523.59	89,411.57	73,221.98
存货				
其他流动资产	24.64	12.19	28.05	12.12
流动资产合计	88,681.40	85,305.33	91,724.58	75,548.81
长期股权投资	30,200.00	30,200.00	30,200.00	30,200.00
固定资产	2,953.01	2,845.28	3,590.19	3,516.03
在建工程	39.41	96.03	72.10	26.95
使用权资产				
长期待摊费用	213.58	30.43	21.45	120.41
递延所得税资产		309.27	502.35	0.00
非流动资产合计	33,406.00	33,481.01	34,386.09	33,863.39
资产总计	122,087.40	118,786.34	126,110.67	109,412.20
短期借款				
应付账款	29.45	7.69	114.55	128.34
预收款项		1.87	1.95	
应付职工薪酬	452.60	199.17	115.34	76.59
应交税费	9.66	7.14	13.82	3.65
其他应付款	120.09	127.18	10,168.57	1,229.00
一年内到期非流动负债	2,680.00	4,370.00	8,149.87	3,963.37
其他流动负债				
流动负债合计	3,291.80	4,713.05	18,564.10	5,400.94
长期借款	50,280.00	45,910.00	39,550.00	36,975.00
租赁负债				
递延所得税负债				
非流动负债合计	50,280.00	45,910.00	39,550.00	36,975.00
负债合计	53,571.80	50,623.05	58,114.10	42,375.94
实收资本	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00
盈余公积				
未分配利润	-1,484.40	-1,836.72	-2,003.43	-2,963.74
所有者权益合计	68,515.60	68,163.28	67,996.57	67,036.26
负债和所有者权益总计	122,087.40	118,786.34	126,110.67	109,412.20

利润表（母公司报表口径）

金额单位：人民币万元

项目/年份	2020年	2021年	2022年	2023年1-11月
一、营业收入	77.18	181.47	190.75	437.92
减：营业成本			85.47	94.53
税金及附加	17.89	25.30	42.99	52.56
销售费用	123.99	21.00	4.89	105.28
管理费用	848.33	619.48	416.42	497.14
研发费用				
财务费用	-643.57	-89.83	-3.34	207.89
加：其他收益		0.90	3.38	0.93
投资收益（损失以“-”号填列）	13,000.00			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-54.66	-5.93	60.59
资产减值损失（损失以“-”号填列）				
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-0.26		
二、营业利润	12,730.54	-448.50	-358.22	-457.95
加：营业外收入		0.50	0.04	0.00
减：营业外支出			1.62	0.01
三、利润总额	12,730.54	-448.00	-359.80	-457.96
减：所得税费用	-54.61	-95.68	-193.08	502.35
四、净利润	12,785.15	-352.32	-166.72	-960.31

注：2020年财务数据已经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了“亚会审字(2021)第02650051号”无保留意见审计报告，2021年财务数据已经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了“亚会审字(2022)第01650017号”无保留意见审计报告，2022年财务数据已经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了“亚会审字(2023)第01110303号”无保留意见审计报告，2023年11月财务数据已经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“亚会审字(2024)第01110007号”无保留意见审计报告。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人持有被评估单位55%股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他报告使用人

其他资产评估报告使用人包括：法律法规规定的其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据经华闻传媒投资集团股份有限公司 2023 年 11 月 6 日《海南文旅股权处置专题会议纪要》，华闻传媒投资集团股份有限公司拟转让海南省文创旅游产业园集团有限公司股权，为此需对该经济行为所涉及的海南省文创旅游产业园集团有限公司股东全部权益在评估基准日 2023 年 11 月 30 日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为海南省文创旅游产业园集团有限公司于 2023 年 11 月 30 日的股东全部权益价值。

（二）评估范围

根据《资产评估委托合同》和海南省文创旅游产业园集团有限公司填报的资产评估申报明细表，本次评估范围为海南省文创旅游产业园集团有限公司于 2023 年 11 月 30 日的全部资产和负债。

1. 委托评估资产及负债账面值情况如下：

资产负债表

金额单位：人民币元

资产	2023 年 11 月 30 日	负债和所有者权益	2023 年 11 月 30 日
流动资产：		流动负债：	
货币资金	10,052,472.92	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
衍生金融资产		衍生金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款	3,091,179.72	应付账款	1,283,384.12
应收款项融资		预收款项	
预付款项	10,003,461.19	合同负债	
其他应收款	732,219,767.34	应付职工薪酬	765,876.70
存货		应交税费	36,504.10
合同资产		其他应付款	12,289,961.17

华闻传媒投资集团股份有限公司拟股权转让所涉及的
海南省文创旅游产业园集团有限公司股东全部权益价值资产评估报告

资产	2023年11月30日	负债和所有者权益	2023年11月30日
持有待售资产		持有待售负债	
一年内到期的非流动资产		一年内到期的非流动负债	39,633,708.33
其他流动资产	121,238.62	其他流动负债	
流动资产合计	755,488,119.79	流动负债合计	54,009,434.42
非流动资产：		非流动负债：	
债权投资		长期借款	369,750,000.00
其他债权投资		应付债券	
长期应收款		租赁负债	
长期股权投资	302,000,000.00	长期应付款	
其他权益工具投资		预计负债	
其他非流动金融资产		递延收益	
投资性房地产		递延所得税负债	
固定资产	35,160,254.21	其他非流动负债	
在建工程	269,522.46	非流动负债合计	369,750,000.00
生产性生物资产		负债合计	423,759,434.42
油气资产		所有者权益：	
使用权资产		实收资本（或股本）	700,000,000.00
无形资产		资本公积	0.00
开发支出		减：库存股	0.00
商誉		专项储备	0.00
长期待摊费用	1,204,114.64	盈余公积	0.00
递延所得税资产		未分配利润	-29,637,423.32
其他非流动资产		外币报表折算差额	
非流动资产合计	338,633,891.31	所有者权益合计	670,362,576.68
资产总计	1,094,122,011.10	负债和所有者权益总计	1,094,122,011.10

纳入本次评估范围的资产和负债与《资产评估委托合同》中所载明的资产和负债范围一致。以上财务数据已经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具亚会审字（2024）第01110007号无保留意见审计报告。

2. 实物资产的分布情况及特点

海南省文创旅游产业园集团有限公司申报的实物资产包括房屋建筑物类资产、设备类资产、在建工程。

（1）房屋建筑物类资产概况

评估范围内房屋建筑物为12套办公用房及装修费用，共计15项，位于海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店·海口A座写字楼（全球贸易之窗）30层。写字楼为2018年建成，框架结构，精装修，作为被评估单位办公用房，为购买取得，已办理了不动产权证书。截至评估基准日，房屋建筑物均能正常使用。

2) 机器设备：纳入本次评估范围的机器设备共 1 项，为公司内部使用的 30 层至 31 层的电梯，于 2023 年 6 月构建并投入使用，评估基准日可正常使用。

3) 车辆：纳入本次评估范围内的车辆共 1 辆，2019 年 6 月购置，主要为日常办公使用，车牌号为琼 A5986P，评估现场日，正常使用中。

4) 电子设备：纳入本次评估范围的电子及办公设备共 74 项，2018 年至 2023 年间购置，主要为公司部门日常办公使用，包括复印机、电脑、空调等，分布于公司各部门，电子设备均可正常使用。

(2) 在建工程

在建工程为设备安装工程，主要为全球贸易之窗 29 层-31 层的电梯安装工程，2023 年 3 月开工，设备已采购到位，电梯暂时未安装，因项目暂停，评估现场日处于停工状态。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报表外资产。

(五) 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）

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素综合确定。

五、评估基准日

本项目的评估基准日是 2023 年 11 月 30 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。确定评估基准日所考虑的主要因素包括经济行为的实现、会计期末、利率和汇率变化等，评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《海南文旅股权处置专题会议纪要》（华闻传媒投资集团股份有限公司 2023 年 11 月 6 日）。
2. 《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
3. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
4. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
5. 《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）；
6. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日，第十三届全国人大常委会第十二次会议修正）；
7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日，第十三届全国人大常委会第十二次会议修正）；
8. 《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修正）；
9. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；

10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年国务院国资委第 12 号令);
11. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资发产权[2006]274 号);
12. 《国有资产评估管理办法》(1991 年国务院 91 号令, 2020 年修订);
13. 《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);
14. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号);
15. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 691 号);
16. 《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);
17. 《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》(财税[2016]36 号);
18. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32 号);
19. 《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);
20. 其他有关的法律、法规和规章制度。

(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——资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37 号);
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35 号);
8. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38 号);
9. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39 号);
10. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38 号);
11. 《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);
12. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 号);

13. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）；
14. 《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31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. 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协[2021]30号）。

（四）权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 《不动产权证书》；
3. 车辆行驶证；
4. 主要设备购置合同、发票；
5. 其他权属文件。

（五）取价依据

1. 被评估单位提供的历史经营数据资料、财务报表、审计报告等财务资料；
2. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
3. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
4. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
5. 评估专业人员调查了解的行业市场分析等资料；
6. 评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
7. 评估机构收集的有关询价资料、参数资料；
8. 被评估单位提供的其它相关资料。

（六）其他参考依据

1. 《房屋完损等级评定标准(试行)》（城住字[1984]第678号）；
2. 亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
3. 同花顺 iFinD 金融终端的相关资料；
4. 其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用资产基础法、收益法、市场法三种方法。

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。

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；

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；

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：资产基础法，选择理由如下：

资产基础法是从重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额来确定企业价值，具有评估过程较为直观且评估结论易于理解的特点，其前提条件是：第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。本次评估具备以上条件，因此可采用资产基础法进行评估。

被评估单位主要为持股平台，投资了 31 家全资子公司，被投资单位中主要以经营投资性房地产的租赁为主，各被投资单位主要收入为投资性房地产的租金收入。经分析，被评估单位历史年度经营性利润均为负值，预计很难扭亏为盈，经向管理层访谈，由于近几年被评估单位所在地商业房地产市场投放量逐年增加，租赁市场竞争不断加剧，市场租金逐年下降，写字楼空置率居高不下，使得其全资子公司持有投资性房地产的租金收益不及预期。全资子公司持有的投资性房地产已采用市场法进行评估并确定其市场价值，经收益法对全资子公司持有的投资性房地产进行测算，收益法测算结果要低于市场法评估值且差异较大；从合并口径利润表分析，历史年度及评估基准日的利润受投资性房地产公允价值变动损益影响较大，且经合并口径收益法测算，测算结果为负值。此种情况下，评估基准

日各被投资单位资产基础法评估的市场价值最能反映该项股权的市场价值，因此本次评估不采用收益法评估，也不适合采用合并口径收益法进行评估。

市场法是以现实市场上的参照企业来评价被评估单位的现行市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点，市场法包括上市公司比较法及交易案例比较法。因目前市场类似并购交易案例较少，信息获取途径有限，因此本次评估未考虑采用交易案例比较法进行评估；因被评估单位与行业上市公司在生产规模、产品类型、市场占有率、管理水平等方面的差异较大且较难量化，综合考虑本次评估不采用上市公司比较法进行评估。

（二）资产基础法简介

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1. 流动资产

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、其他流动资产。

（1）货币资金

为银行存款。

对于银行存款，评估人员核查了银行对账单、余额调节表、银行询证函等财务资料，以经核实后的账面价值确定评估值。

（2）应收账款

对大额应收款项，评估人员查阅了有关交易事项的业务合同、会计凭证和相关财务账簿，向企业财务部门查询了较长账龄款项形成的原因、有关客户与企业的业务关系及历史清欠情况，同时查阅了审计函证；对一般应收款项，评估人员主要根据企业申报，通过抽查会计凭证，核实了各款项的结算对象、业务内容、发生时间及账面金额。对于有充分理由相信都能收回的，按全部账面值确定评估值。

(3) 预付款项

评估人员核对了账簿记录、有关原始凭证、业务合同和发生时间、金额、款项性质等，同时，对大额款项查询了审计函证。根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

(4) 其他应收款

对大额其他应收款项，评估人员查阅了有关交易事项的业务合同、会计凭证和相关财务账簿，向企业财务部门查询了较长账龄款项形成的原因、有关客户与企业的业务关系及历史清欠情况，同时查阅了审计函证；对一般其他应收款项，评估人员主要根据企业申报，通过抽查会计凭证，核对了各款项的结算对象、业务内容、发生时间及账面金额。对于有充分理由相信都能收回的，按全部账面值确定评估值。

2. 非流动资产

(1) 长期股权投资

长期股权投资主要为对下属公司的长期股权投资，共计 31 家，全部为全资子公司。

对于全资子公司的长期投资，采用企业价值评估的方法对被投资单位进行整体评估，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

对于子公司持有的投资性房地产或固定资产中的房屋，为商业、办公用房，区域内具有充分发育、活跃、公平的交易市场，可以搜集到与委估房地产类似的市场交易案例，故本次采用市场比较法进行评估；对于子公司的设备类固定资产，采用成本法评估。

被投资单位名称和评估方法如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	账面价值	持股比例 (%)	评估方法	定价方法
1	海南创祺投资有限公司	10,000,000.00	100.00	资产基础法	资产基础法
2	海南创铭投资有限公司	10,000,000.00	100.00	资产基础法	资产基础法
3	海南创道投资有限公司	10,000,000.00	100.00	资产基础法	资产基础法
4	海南创傲投资有限公司	10,000,000.00	100.00	资产基础法	资产基础法
5	海南创闻投资有限公司	10,000,000.00	100.00	资产基础法	资产基础法

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100162

华闻传媒投资集团股份有限公司拟股权转让所涉及的
海南省文创旅游产业园集团有限公司股东全部权益价值资产评估报告

6	海南创标投资有限公司	10,000,000.00	100.00	资产基础法	资产基础法
7	海南创牌投资有限公司	10,000,000.00	100.00	资产基础法	资产基础法
8	海南创雄投资有限公司	10,000,000.00	100.00	资产基础法	资产基础法
9	海南创模投资有限公司	10,000,000.00	100.00	资产基础法	资产基础法
10	海南创贵投资有限公司	10,000,000.00	100.00	资产基础法	资产基础法
11	海南文舒投资有限公司	10,000,000.00	100.00	资产基础法	资产基础法
12	海南文筱投资有限公司	10,000,000.00	100.00	资产基础法	资产基础法
13	海南文贤投资有限公司	10,000,000.00	100.00	资产基础法	资产基础法
14	海南文楷投资有限公司	10,000,000.00	100.00	资产基础法	资产基础法
15	海南文妙投资有限公司	10,000,000.00	100.00	资产基础法	资产基础法
16	海南文宴投资有限公司	10,000,000.00	100.00	资产基础法	资产基础法
17	海南文绚投资有限公司	10,000,000.00	100.00	资产基础法	资产基础法
18	海南文咖投资有限公司	10,000,000.00	100.00	资产基础法	资产基础法
19	海南文昂投资有限公司	10,000,000.00	100.00	资产基础法	资产基础法
20	海南文诺投资有限公司	10,000,000.00	100.00	资产基础法	资产基础法
21	海南文春投资有限公司	10,000,000.00	100.00	资产基础法	资产基础法
22	海南文珠投资有限公司	10,000,000.00	100.00	资产基础法	资产基础法
23	海南文聚投资有限公司	10,000,000.00	100.00	资产基础法	资产基础法
24	海南文乐投资有限公司	10,000,000.00	100.00	资产基础法	资产基础法
25	海南文颂投资有限公司	10,000,000.00	100.00	资产基础法	资产基础法
26	海南祺乐投资有限公司	10,000,000.00	100.00	资产基础法	资产基础法
27	海南达闻投资有限公司	10,000,000.00	100.00	资产基础法	资产基础法
28	海南歌闻投资有限公司	10,000,000.00	100.00	资产基础法	资产基础法
29	海南文泽投资有限公司	10,000,000.00	100.00	资产基础法	资产基础法
30	海南禧闻投资有限公司	10,000,000.00	100.00	资产基础法	资产基础法
31	海南自贸区全球贸易之窗管理有限公司	2,000,000.00	100.00	资产基础法	资产基础法

海南自贸区全球贸易之窗管理有限公司又对外投资了 3 家子公司，分别是海南全球贸易之窗物业管理有限公司、海南全球贸易之窗一站式商务服务有限公司、海南全球贸易之窗国际贸易有限公司，均为全资子公司，其中海南全球贸易之窗一站式商务服务有限公司、海南全球贸易之窗国际贸易有限公司未出资。对上述 3 家二级子公司也采用与被评估单位同样的评估方法进行评估，具体如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	账面价值	持股比例 (%)	评估方法	定价方法
1	海南全球贸易之窗物业管理有限公司	1,000,000.00	100.00	资产基础法	资产基础法
2	海南全球贸易之窗一站式商务服务有限公司	未出资	100.00	资产基础法	资产基础法
3	海南全球贸易之窗国际贸易有限公司	未出资	100.00	资产基础法	资产基础法

(2) 房屋建筑物

对于外购、自用的商品房，以价值最大化原则，采用市场法进行评估。

对外购商品房，当地房地产市场发达，有可供比较案例，则采用市场法进行评估。即选择符合条件的参照物，将它们与委托评估房地产进行比较，根据其间的差异对可比实例进行修正后得到委托评估房地产价值的方法。

计算公式： $P=P' \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：P—申报房地产的市场售价；

P'—可比实例房地产价格；

A—交易情况修正系数；

B—交易日期修正系数；

C—区位状况修正系数；

D—权益状况修正系数；

E—实物状况修正系数。

对于在房屋建筑物中单独核算的房屋装修费用，因房屋市场法评估时考虑了装修情况对评估值的影响，故装修费用评估为0。

(3) 设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、运输设备和电子办公设备三大类。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置成本×综合成新率

1) 机器设备

本次评估，纳入评估范围的机器设备为进口电梯。

①重置成本的确定

重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税进项税额

(A) 设备购置价

对于进口设备购置价，主要通过对国内代理供货商进行询价确定。根据设备购置合同，设备购置价（合同价）为到厂价，故该设备现行购置价以国内原供货

商的报价确定。

(B) 运杂费

以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。购置价包含运杂费的，不再重复计算。

(C) 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

(D) 基础费用

根据设备实际安装基础的费用与设备购置价的比例计取。

(E) 前期及其他费用

设备为内部使用的电梯，未发生前期及其他费用，本次评估也不考虑。

(F) 资金成本

设备购建周期小于 6 个月，故不考虑资金成本。

(G) 可抵扣增值税进项税额

被评估单位为增值税一般纳税人，根据国家关于增值税的相关政策，设备购建成本中的增值税进项税额可以抵扣。

可抵扣增值税进项税额=设备购置价进项税额+运杂费进项税额+基础费进项税额+安装调试费进项税额

②综合成新率的确定

综合成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

(A) 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

(B) 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

理论成新率=（经济寿命年限-已使用的年限）/经济寿命年限×100%

③评估值的确定

机器设备评估值=重置成本×综合成新率

2) 车辆的评估

车辆因购置较久，已经无法找到同类型全新车辆的购置价，但可以找到近期类似二手车辆的交易案例，本次车辆采用市场法评估。

市场法是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同，并将类似的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的方法。本次具体采用直接比较法。直接比较法，是指利用参照物的交易价格，以评估对象的某一或若干基本特征与参照物的同一及若干基本特征直接进行比较，得到两者的基本特征修正系数或基本特征差额，在参照物交易价格的基础上进行修正从而得到评估对象价值的一类方法。其基本公式为：

车辆评估值=参照物成交价格×修正系数 1×修正系数 2×……×修正系数 n

其中：参照物成交价格为可以采集到的同型号车辆二手市场交易价格。一般至少选取 3 个参照物。

修正因素主要为上牌时间、行驶里程、排量、变速箱类型、发动机等因素作为比较因素。

3) 电子及办公设备的评估

①重置成本的确定

被评估单位的电子及办公设备主要是企业办公用电脑、打印机及办公家具等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以不含税市场采购价确定，市场采购价根据当地市场信息及近期网上交易价确定。

对于购置时间较早，目前市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定评估值。

②成新率的确定

对于电子设备、空调设备、办公家具等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备同时参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

③评估价值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

(4) 在建工程

在建工程采用成本法评估。在建工程为在建设设备安装工程，评估人员收集了设备购置合同、原始记账凭证及发票，经核实，电梯已采购到位，安装基础已完成，评估现场日电梯还未安装，安装工程处于暂停状态。该电梯购置日期与基准日较近，市场价格变化不大，以核实后的账面价值作为在建工程评估值。

(5) 长期待摊费用

长期待摊费用核算内容为装修费用的摊销，评估人员核对了被评估单位长期待摊费用相关核定办法，以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权利价值作为评估值。对基准日后尚存对应权利或价值的待摊费用项目，按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。对于采用市场法评估时在房屋建筑物或投资性房地产中已考虑了装修状况的，装修费用的长期待摊费用按 0 值评估。

3. 负债的评估

被评估单位负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款。

对被评估单位负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账簿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

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受华闻传媒投资集团股份有限公司的委托，对海南省文创旅游产业园集团有限公司的股东全部权益价值进行了资产评估。评估专业人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用资产基础法对海南省文创旅游产业园集团有限公司的股东全部权益价值进行了评定估算。整个评估过

程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

（一）初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估目的、评估对象和范围，与委托人及被评估单位共同确定评估基准日；根据资产评估规范要求，布置资产评估申报表、准备资料清单。

（二）前期准备

评估人员根据被评估单位的资产类型及被评估单位涉及的资产量组建了评估项目小组，编制了评估计划。

（三）资产核实及现场尽职调查

根据海南省文创旅游产业园集团有限公司提供的评估申报资料，评估人员对申报的全部资产和负债进行了必要的清查、核实。

1. 实物资产清查过程

指导企业相关资产管理人員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”、“资产调查表”、“资料清单”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和反映状态等情况的文件资料。

2. 审查和完善被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，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，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

3. 现场实地勘察

在资产核实工作中，评估人员针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的资产核实方法：

（1）非实物性流动资产的清查：主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行清查。我们对银行存款、应收账款、其他应收款、预付款项等科目的重要记账凭证进行了重点核验，部分账款发函验证，没有发函或者无法收到回函的账款，采用查阅合同、账簿资料等方式进行审核。

（2）固定资产的清查：主要对房屋建筑物、机器设备、车辆、电子办公设备

及在建工程进行了现场清查核实。评估小组对房屋建筑物、设备进行了清查核对，在现场勘察过程中注意查看房屋建筑物结构、装修、设施、配套使用状况；核实设备使用状况，并向设备管理和使用人员了解设备的使用维护、修理和检测情况。通过这些步骤，比较充分地了解了建筑物及设备的历史使用状况及运行情况。

(3) 负债类的清查：清查的内容包括各类负债的形成原因、账面值和实际负债状况。

4. 查验产权证明文件资料

对评估范围内的房屋、车辆、设备类的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

(四) 评定估算

评估人员结合企业实际情况确定各类资产的作价方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，最后汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写评估报告和说明的初稿。

(五) 内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交事务所审核，审核包括二级审核、三级审核。经过事务所内部审核后，将评估结果与委托人及被评估单位进行沟通和汇报。根据沟通意见在不影响独立性判断的基础上进行修改、完善后，重新进行内部审核，经事务所首席评估师签发后，将正式评估报告提交给委托人。

九、评估假设

因客观环境的不确定性，企业生产经营所处环境可能发生变化，在资产评估中需建立一些评估假设和限制条件，以充分支持得出的资产评估结论。本次资产评估中，所采用的假设有：

(一) 一般假设

1. 交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估人员根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 持续经营假设：持续经营假设首先设定被评估单位处于正在经营状态；其次根据有关数据和信息，推断被评估单位还将持续经营下去。

（二）特殊假设

1. 假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3. 假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

5. 假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

6. 假设被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

7. 假设企业未来的经营管理人员尽职，企业继续保持现有的经营管理模式持续经营。

8. 资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

9. 假设委托人及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

10. 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定。

11. 假设被评估单位主营业务内容及经营规模不发生重大变化。
12. 不考虑未来股东或其他方增资对企业价值的影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当上述假设条件发生变化时，本评估机构及资产评估专业人员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、资产评估结论

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，履行了必要的评估程序，对海南省文创旅游产业园集团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。

（一）评估结论

在持续经营前提下，在评估基准日2023年11月30日海南省文创旅游产业园集团有限公司总资产账面价值为109,412.20万元，评估价值为106,207.10万元，减值额为3,205.10万元，减值率为2.93%；总负债账面价值为42,375.94万元，评估价值为42,375.94万元，评估无增减值；净资产账面价值为67,036.26万元，评估价值为63,831.16万元，减值额为3,205.10万元，减值率为4.78%。各类资产及负债的评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增（减）值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	75,548.81	75,548.81	0.00	0.00
非流动资产	2	33,863.39	30,658.29	-3,205.10	-9.46
其中：长期股权投资	3	30,200.00	26,453.52	-3,746.48	-12.41
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	3,516.03	4,065.04	549.01	15.61
在建工程	6	26.95	26.95	0.00	0.00
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	10	120.41	112.78	-7.63	-6.34
资产总计	11	109,412.20	106,207.10	-3,205.10	-2.93

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市大兴区鸿坤金融谷14号楼东塔3-4层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100162

华闻传媒投资集团股份有限公司拟股权转让所涉及的
海南省文创旅游产业园集团有限公司股东全部权益价值资产评估报告

流动负债	12	5,400.94	5,400.94	0.00	0.00
非流动负债	13	36,975.00	36,975.00	0.00	0.00
负债总计	14	42,375.94	42,375.94	0.00	0.00
净资产	15	67,036.26	63,831.16	-3,205.10	-4.78

3. 评估结论的确定

经资产基础法评估，海南省文创旅游产业园集团有限公司股东全部权益在评估基准日2023年11月30日的市场价值为人民币**63,831.16万元**（大写金额为人民币**陆亿叁仟捌佰叁拾壹万壹仟陆佰元整**）。

（二）评估价值与账面价值比较变动情况及说明

1. 评估价值与账面价值比较

在评估基准日2023年11月30日持续经营的前提下，海南省文创旅游产业园集团有限公司净资产账面价值为67,036.26万元，评估价值为63,831.16万元，减值额为3,205.10万元，减值率为4.78%。

2. 评估结果与账面值比较变动原因分析

（1）长期股权投资评估减值，减值额3,746.48万元，减值率12.41%。因各家公司子公司主要资产为投资性房地产，且投资性房地产的账面价值为公允价值，企业在进行投资性房地产公允价值评估时，公允价值评估结果为含税评估值，因企业历史年度公允价值计量时是将公允价值评估值扣减房产购置时的进项税额后作为投资性房地产的账面价值，与股权评估中投资性房地产的评估值在增值税的处理方式存在差异，导致股权评估中投资性房地产评估值扣税金额大于房产购置时的进项税额，进而导致投资性房地产评估值减值，最终导致长期股权投资评估减值。

（2）房屋建筑物评估增值524.60万元，增值率15.41%。增值原因是账面原值为房产购置成本，当地商业房地产市场相对购置时有小幅度上涨，导致评估原值增值，进而导致评估净值增值。

（3）机器设备评估增值0.01万元，增值率0.04%，因企业会计所采用的折旧年限短于评估采用的经济寿命年限导致评估增值。

（4）车辆评估增值26.60万元，增值率239.14%，因企业会计折旧速度要大于车辆的实际磨损速度，而评估考虑了其在用价值，市场法确定的评估净值高于账面净值，从而导致评估净值增值。

(5) 电子设备评估减值2.20万元，减值率3.23%，因电子设备更新换代速度较快，按照市场询价确定的原值要低于其账面价值；同时部分电子设备评估原值为二手市场价值，也是引起原值减值的重要原因之一。因原值减值幅度较大，进而导致净值评估减值。

(6) 长期待摊费用评估减值，减值额7.63万元，减值率6.34%。减值原因是：管井房、库房和12-13层窗帘盒及隔墙装修工程费评估值含在海南文珠投资有限公司和海南文聚投资有限公司的投房中，待摊费用评估为零所致。

十一、特别事项说明

报告使用人在使用本资产评估报告时，应关注以下特别事项对资产评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

(一) 资产评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济和政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

(二) 本次评估范围以被评估单位提供的资产评估申报明细表为准，未考虑其他可能存在的或有资产及或有负债。

(三) 报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估专业人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

(四) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估专业人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

(五) 重要的利用专家工作及报告情况

本次评估各项资产、负债及净资产的账面价值，引自亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“亚会审字（2024）第01110007号”审计报告。

(六) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本项目不存在资产权属瑕疵情形。

(七) 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情况

1. 本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

2. 本次评估中，资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

(八) 评估资料不完整的情形

本项目不存在评估资料不完整的情形。

(九) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

1. 被评估单位账面有一笔预付款项，金额是 1,000.00 万元，经核实，该笔款项是预付的地下车库车位费。经调查核实，具体情况如下：

根据华闻传媒投资集团股份有限公司、西藏常春藤创业投资有限公司于 2018 年 6 月 25 日与海航地产集团有限公司签订的《双创大厦买卖合同》约定，海航地产集团有限公司随买卖合同赠送双创大厦地上地下车位 545 个，其中地上无证车位 21 个，地下有证车位 281 个，地下无证机械车位 243 个。

根据海南省文创旅游产业园集团有限公司于 2019 年 12 月 20 日与海南海岛临空产业集团有限公司签订的《双创大厦买卖合同》补充协议之二约定，未支付的车位费 2,810.00 万元，其中由于海南海岛临空产业集团有限公司将应履行的大厦消防、空调、弱电系统、末端盘管风机、每层强电间预留的开关箱及分户计量电表、卫生间防渗漏及给排水铺设，以及低压出线仪表、水表更换等工程的施工义务转由海南省文创旅游产业园集团有限公司自行施工，抵扣购房款 619.31 万元，车位款最终剩余金额为 2,190.69 万元。

根据海南省文创旅游产业园集团有限公司于 2020 年 3 月 6 日与海南海岛临空

产业集团有限公司签订的《双创大厦买卖合同》补充协议之三约定，确认的车位数量为 545 个，其中地上无证车位 21 个，地下有证车位 281 个，地下无证机械车位 243 个。并约定支付款项 10,706,928.10 元，海南海岛临空产业集团有限公司在 2020 年 9 月 30 日前完成上述约定的所有有证车位的分户产权证的办理。

根据海南省文创旅游产业园集团有限公司于 2021 年 9 月 10 日与海南海岛临空产业集团有限公司签订的《双创大厦买卖合同》补充协议之四约定，海南海岛临空产业集团有限公司“应保证在 2022 年 9 月 30 日前完成上述约定的所有有证车位的分户产权证的办理。如遇不可抗力事件、政府强制性指令或涉及到项目相关变更手续而导致以上约定的延期则相应顺延，乙方（指海南省文创旅游产业园集团有限公司）承诺不追究因此产生的任何违约责。”。

经访谈获知，由于层高限制、开发商资金短缺等因素影响，双创大厦负二层机械车位未建设，地下车库未取得大产权证，无法办理车位分户产权证。经现场调查，地下车库为双创大厦 A 座（现用名洲际酒店·海口 A 座写字楼，即本次评估范围内的“全球贸易之窗”大厦）和 B 座（暂定的酒店，未启用，空置中）的公共地下停车场，由于 B 座未启用，未进行地下车库整体施工，无法办理大产权证，也就无法办理车库分户产权证，且开发商未按买卖合同及补充协议约定进行施工并交付，因此被评估单位在预付了 1,000.00 万元的车位款后，未再支付剩余的 1,190.69 万元。

鉴于产权的不确定性，本次评估未考虑上述未决事项对股东全部权益价值的影响，提请交易各方在交易时应当充分考虑上述事项对交易价格的影响。

2. 根据本次收集到的资料显示，本次评估的股权项目还存在法律未决事项，具体如下：

杨贰珠（原告）于 2023 年 3 月 1 日向广东省佛山市中级人民法院递交《民事起诉状》，向广东省佛山市中级人民法院提起民事诉讼及财产保全申请。《民事起诉状》称 2019 年 10 月 22 日，原告作为出借人与车音智能科技有限公司（被告一）签订《借款协议》、《〈借款协议〉之补充协议》、《〈借款协议〉之补充协议之二》，杨贰珠出借 5000 万元人民币给车音智能科技有限公司，借款期限 1 年，借款年化资金使用费率为每年 10%，借款期限届满，车音智能公司应将借款本金及

全部资金使用费一并归还原告。2019年10月22日，杨贰珠与华闻传媒投资集团股份有限公司（被告二）、拉萨子栋科技有限公司（被告三）、拉萨鼎金实业有限公司（被告四）签署《保证合同》，约定华闻传媒投资集团股份有限公司就60%的主债权及费用承担保证责任，拉萨鼎金实业有限公司就5.44%的主债权及费用承担保证责任，拉萨子栋科技有限公司就34.56%的主债权及费用承担保证责任。上述借款已于2020年10月22日到期，但截至起诉之日，车音智能公司尚有本金3500万元及暂计至2023年2月10日的利息13,230,684.93元未清偿。同时车音智能公司应向原告支付逾期本金的违约金14,996,000元。至2023年2月10日，车音智能公司尚欠原告本金、利息及违约金合计63,226,684.93元。华闻传媒公司、拉萨子栋公司、拉萨鼎金公司对上述欠款应承担连带清偿责任。

广东省佛山市中级人民法院于2023年4月10日下达《民事裁定书》（2023粤06民初58号之一），裁定冻结华闻传媒投资集团股份有限公司在中国工商银行账户（账号2201020709024931777，基本账户）和华闻传媒投资集团股份有限公司持有的海南文创旅游产业园集团有限公司股权份额63602684.93元（占华闻集团持股比例的16.52%，占海南文创旅游产业园集团有限公司注册资本的9.09%）。

华闻传媒投资集团股份有限公司于2023年4月27日向广东省佛山市中级人民法院对上述裁定提出异议，广东省佛山市中级人民法院于2023年11月30日下达《执行裁定书》（(2023)粤06执异103号），解除对华闻传媒投资集团股份有限公司在中国工商银行账户（账号2201020709024931777）的冻结，驳回了华闻传媒投资集团股份有限公司的其他异议请求。截至本次评估报告日前，华闻传媒投资集团股份有限公司持有的海南文创旅游产业园集团有限公司股权份额63602684.93元仍未解除冻结，本案仍处在一审阶段。

本次评估未考虑上述诉讼事项对评估结论的影响，提请交易各方关注上述情况对交易事项的影响。

除上述法律、经济未决事项外，本项目暂未发现存在其他法律、经济等未决事项。

（十）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1. 资产租赁情况

评估基准日，评估范围内长期股权投资单位海南创铭投资有限公司等 30 家全资子公司持有的部分投资性房地产已出租，根据被评估单位提供的租赁合同和租约台账，出租建筑面积共计 31,458.98 平方米；被投资单位海南创祺投资有限公司持有的在固定资产核算的房屋建筑（全球贸易之窗 28 层）已出租，共 12 套办公用房，合计面积为 1,866.58 平方米。

2. 抵押、担保情况

海南省文创旅游产业园集团有限公司及 30 家子公司持有的 204 套房产已设定抵押，建筑面积共计 31,672.81 平方米，抵押权人分别为三亚农商行（抵押期限自 2019 年 6 月 24 日至 2027 年 6 月 24 日止）、海口农商行（抵押期限自 2019 年 6 月 25 日至 2028 年 6 月 25 日）。具体如下：

房产抵押清单

序号	产权持有人	建筑面积(m ²)	不动产权证号	地址	抵押银行
1	海南歌闻投资有限公司	186.34	琼(2019)海口市不动产权第0053377号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2201房	三亚农商行
2	海南歌闻投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0053380号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2202房	三亚农商行
3	海南歌闻投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0053382号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2203房	三亚农商行
4	海南歌闻投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0053385号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2205房	三亚农商行
5	海南歌闻投资有限公司	186.34	琼(2019)海口市不动产权第0053389号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2206房	三亚农商行
6	海南歌闻投资有限公司	221.91	琼(2019)海口市不动产权第0053394号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2207房	三亚农商行
7	海南歌闻投资有限公司	186.34	琼(2019)海口市不动产权第0053395号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2208房	三亚农商行
8	海南歌闻投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0053399号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2209房	三亚农商行
9	海南歌闻投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0053405号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2210房	三亚农商行
10	海南歌闻投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0053407号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2211房	三亚农商行
11	海南歌闻投资有限公司	186.34	琼(2019)海口市不动产权第0053411号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2212房	三亚农商行
12	海南歌闻投资有限公司	221.91	琼(2019)海口市不动产权第0053417号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2215房	三亚农商行
13	海南歌闻投资有限公司	186.34	琼(2019)海口市不动产权第0054566号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2301房	三亚农商行
14	海南歌闻投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0054569号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2302房	三亚农商行
15	海南歌闻投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0054572号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2303房	三亚农商行

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市大兴区鸿坤金融谷14号楼东塔3-4层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100162

华闻传媒投资集团股份有限公司拟股权转让所涉及的
海南省文创旅游产业园集团有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	产权持有人	建筑面积(㎡)	不动产权证号	地址	抵押银行
16	海南歌闻投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0054591号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2305房	三亚农商行
17	海南歌闻投资有限公司	186.34	琼(2019)海口市不动产权第0054574号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2306房	三亚农商行
18	海南歌闻投资有限公司	221.91	琼(2019)海口市不动产权第0054576号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2307房	三亚农商行
19	海南歌闻投资有限公司	186.34	琼(2019)海口市不动产权第0054578号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2308房	三亚农商行
20	海南歌闻投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0054580号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2309房	三亚农商行
21	海南歌闻投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0054582号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2310房	三亚农商行
22	海南歌闻投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0054584号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2311房	三亚农商行
23	海南歌闻投资有限公司	186.34	琼(2019)海口市不动产权第0054586号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2312房	三亚农商行
24	海南歌闻投资有限公司	221.91	琼(2019)海口市不动产权第0054588号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2315房	三亚农商行
25	海南创闻投资有限公司	186.34	琼(2019)海口市不动产权第0054490号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2401房	三亚农商行
26	海南创闻投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0054493号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2402房	三亚农商行
27	海南创闻投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0054495号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2403房	三亚农商行
28	海南创闻投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0054497号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2405房	三亚农商行
29	海南创闻投资有限公司	186.34	琼(2019)海口市不动产权第0054499号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2406房	三亚农商行
30	海南创闻投资有限公司	221.91	琼(2019)海口市不动产权第0054502号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2407房	三亚农商行
31	海南创闻投资有限公司	186.34	琼(2019)海口市不动产权第0054504号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2408房	三亚农商行
32	海南创闻投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0054507号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2409房	三亚农商行
33	海南创闻投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0054510号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2410房	三亚农商行
34	海南创闻投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0054512号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2411房	三亚农商行
35	海南创闻投资有限公司	186.34	琼(2019)海口市不动产权第0054515号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2412房	三亚农商行
36	海南创闻投资有限公司	221.91	琼(2019)海口市不动产权第0054517号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2415房	三亚农商行
37	海南创傲投资有限公司	186.34	琼(2019)海口市不动产权第0053679号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2501房	三亚农商行
38	海南创傲投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0053683号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2502房	三亚农商行
39	海南创傲投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0053676号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2503房	三亚农商行
40	海南创傲投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0053674号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2505房	三亚农商行
41	海南创傲投资有限公司	186.34	琼(2019)海口市不动产权第0053671号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2506房	三亚农商行

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)地址:北京市大兴区鸿坤金融谷14号楼东塔3-4层
电话:010-83557569 传真:010-83557801 E-mail:bfys@ien.com.cn 邮编:100162

华闻传媒投资集团股份有限公司拟股权转让所涉及的
海南省文创旅游产业园集团有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	产权持有人	建筑面积(㎡)	不动产权证号	地址	抵押银行
42	海南创傲投资有限公司	221.91	琼(2019)海口市不动产权第0053668号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2507房	三亚农商行
43	海南创傲投资有限公司	186.34	琼(2019)海口市不动产权第0053665号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2508房	三亚农商行
44	海南创傲投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0053661号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2509房	三亚农商行
45	海南创傲投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0053658号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2510房	三亚农商行
46	海南创傲投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0053653号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2511房	三亚农商行
47	海南创傲投资有限公司	186.34	琼(2019)海口市不动产权第0053643号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2512房	三亚农商行
48	海南创傲投资有限公司	221.91	琼(2019)海口市不动产权第0053647号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2515房	三亚农商行
	小计	7,466.32			三亚农商行
1	海南创铭投资有限公司	126.66	琼(2019)海口市不动产权第0085513号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼101房	海口农商行
2	海南创铭投资有限公司	283.31	琼(2019)海口市不动产权第0085516号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼102房	海口农商行
3	海南创铭投资有限公司	283.31	琼(2019)海口市不动产权第0085509号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼103房	海口农商行
4	海南禧闻投资有限公司	201.11	琼(2019)海口市不动产权第0085621号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼201房	海口农商行
5	海南禧闻投资有限公司	118.57	琼(2019)海口市不动产权第0085619号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼202房	海口农商行
6	海南禧闻投资有限公司	118.57	琼(2019)海口市不动产权第0085618号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼203房	海口农商行
7	海南禧闻投资有限公司	118.57	琼(2019)海口市不动产权第0085617号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼205房	海口农商行
8	海南禧闻投资有限公司	158.09	琼(2019)海口市不动产权第0085615号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼206房	海口农商行
9	海南禧闻投资有限公司	249.96	琼(2019)海口市不动产权第0085613号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼207房	海口农商行
10	海南禧闻投资有限公司	164.68	琼(2019)海口市不动产权第0085612号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼208房	海口农商行
11	海南禧闻投资有限公司	207.7	琼(2019)海口市不动产权第0085524号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼209房	海口农商行
12	海南禧闻投资有限公司	236.03	琼(2019)海口市不动产权第0085520号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼210房	海口农商行
13	海南创道投资有限公司	183.05	琼(2019)海口市不动产权第0085530号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼301房	海口农商行
14	海南创道投资有限公司	108.51	琼(2019)海口市不动产权第0085495号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼302房	海口农商行
15	海南创道投资有限公司	108.51	琼(2019)海口市不动产权第0085527号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼303房	海口农商行
16	海南创道投资有限公司	108.51	琼(2019)海口市不动产权第0085505号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼305房	海口农商行
17	海南创道投资有限公司	183.05	琼(2019)海口市不动产权第0085609号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼306房	海口农商行
18	海南创道投资有限公司	214.59	琼(2019)海口市不动产权第0085607号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼307房	海口农商行

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)地址:北京市大兴区鸿坤金融谷14号楼东塔3-4层
电话:010-83557569 传真:010-83557801 E-mail:bfys@ien.com.cn 邮编:100162

华闻传媒投资集团股份有限公司拟股权转让所涉及的
海南省文旅旅游产业园集团有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	产权持有人	建筑面积(㎡)	不动产权证号	地址	抵押银行
19	海南创标投资有限公司	183.05	琼(2019)海口市不动产权第0085606号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼308房	海口农商行
20	海南创标投资有限公司	108.51	琼(2019)海口市不动产权第0085604号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼309房	海口农商行
21	海南创标投资有限公司	108.51	琼(2019)海口市不动产权第0085601号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼310房	海口农商行
22	海南创标投资有限公司	108.51	琼(2019)海口市不动产权第0085541号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼311房	海口农商行
23	海南创标投资有限公司	183.05	琼(2019)海口市不动产权第0085537号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼312房	海口农商行
24	海南创标投资有限公司	214.59	琼(2019)海口市不动产权第0085533号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼315房	海口农商行
25	海南创牌投资有限公司	183.05	琼(2019)海口市不动产权第0085532号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼401房	海口农商行
26	海南创牌投资有限公司	108.51	琼(2019)海口市不动产权第0085528号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼402房	海口农商行
27	海南创牌投资有限公司	108.51	琼(2019)海口市不动产权第0085525号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼403房	海口农商行
28	海南创牌投资有限公司	108.51	琼(2019)海口市不动产权第0085610号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼405房	海口农商行
29	海南创牌投资有限公司	183.05	琼(2019)海口市不动产权第0085623号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼406房	海口农商行
30	海南创牌投资有限公司	214.59	琼(2019)海口市不动产权第0085622号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼407房	海口农商行
31	海南创雄投资有限公司	183.05	琼(2019)海口市不动产权第0085557号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼408房	海口农商行
32	海南创雄投资有限公司	108.51	琼(2019)海口市不动产权第0085551号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼409房	海口农商行
33	海南创雄投资有限公司	108.51	琼(2019)海口市不动产权第0085548号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼410房	海口农商行
34	海南创雄投资有限公司	108.51	琼(2019)海口市不动产权第0085546号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼411房	海口农商行
35	海南创雄投资有限公司	183.05	琼(2019)海口市不动产权第0085543号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼412房	海口农商行
36	海南创雄投资有限公司	214.59	琼(2019)海口市不动产权第0085540号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼415房	海口农商行
37	海南创模投资有限公司	180.94	琼(2019)海口市不动产权第0085503号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼501房	海口农商行
38	海南创模投资有限公司	109.62	琼(2019)海口市不动产权第0085501号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼502房	海口农商行
39	海南创模投资有限公司	109.62	琼(2019)海口市不动产权第0085499号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼503房	海口农商行
40	海南创模投资有限公司	109.62	琼(2019)海口市不动产权第0085497号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼505房	海口农商行
41	海南创模投资有限公司	180.94	琼(2019)海口市不动产权第0085494号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼506房	海口农商行
42	海南创模投资有限公司	215.47	琼(2019)海口市不动产权第0085496号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼507房	海口农商行
43	海南创贵投资有限公司	180.94	琼(2019)海口市不动产权第0085522号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼508房	海口农商行
44	海南创贵投资有限公司	109.62	琼(2019)海口市不动产权第0085518号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼509房	海口农商行

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)地址:北京市大兴区鸿坤金融谷14号楼东塔3-4层
电话:010-83557569 传真:010-83557801 E-mail:bfys@ien.com.cn 邮编:100162

华闻传媒投资集团股份有限公司拟股权转让所涉及的
海南省文创旅游产业园集团有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	产权持有人	建筑面积(㎡)	不动产权证号	地址	抵押银行
45	海南创贵投资有限公司	109.62	琼(2019)海口市不动产权第0085514号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼510房	海口农商行
46	海南创贵投资有限公司	109.62	琼(2019)海口市不动产权第0085511号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼511房	海口农商行
47	海南创贵投资有限公司	180.94	琼(2019)海口市不动产权第0085507号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼512房	海口农商行
48	海南创贵投资有限公司	215.47	琼(2019)海口市不动产权第0085504号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼515房	海口农商行
49	海南文舒投资有限公司	180.94	琼(2019)海口市不动产权第0085498号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼601房	海口农商行
50	海南文舒投资有限公司	109.62	琼(2019)海口市不动产权第0085500号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼602房	海口农商行
51	海南文舒投资有限公司	109.62	琼(2019)海口市不动产权第0085502号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼603房	海口农商行
52	海南文聚投资有限公司	176.97	琼(2019)海口市不动产权第0130930号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼1301房	海口农商行
53	海南文聚投资有限公司	55.19	琼(2019)海口市不动产权第0130931号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼1302房	海口农商行
54	海南文聚投资有限公司	110.37	琼(2019)海口市不动产权第0130929号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼1303房	海口农商行
55	海南文聚投资有限公司	110.37	琼(2019)海口市不动产权第0130928号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼1305房	海口农商行
56	海南文聚投资有限公司	182.17	琼(2019)海口市不动产权第0130895号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼1306房	海口农商行
57	海南文聚投资有限公司	216.94	琼(2019)海口市不动产权第0130896号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼1307房	海口农商行
58	海南文聚投资有限公司	182.17	琼(2019)海口市不动产权第0053441号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼1308房	海口农商行
59	海南文聚投资有限公司	110.37	琼(2019)海口市不动产权第0053445号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼1309房	海口农商行
60	海南文聚投资有限公司	110.37	琼(2019)海口市不动产权第0053452号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼1310房	海口农商行
61	海南文聚投资有限公司	110.37	琼(2019)海口市不动产权第0053457号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼1311房	海口农商行
62	海南文聚投资有限公司	182.17	琼(2019)海口市不动产权第0053463号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼1312房	海口农商行
63	海南文聚投资有限公司	216.94	琼(2019)海口市不动产权第0053467号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼1315房	海口农商行
64	海南祺乐投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0053625号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼1811房	海口农商行
65	海南祺乐投资有限公司	186.34	琼(2019)海口市不动产权第0054593号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼1901房	海口农商行
66	海南祺乐投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0054595号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼1902房	海口农商行
67	海南祺乐投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0054597号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼1903房	海口农商行
68	海南祺乐投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0054599号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼1905房	海口农商行
69	海南祺乐投资有限公司	186.34	琼(2019)海口市不动产权第0054601号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼1906房	海口农商行
70	海南祺乐投资有限公司	221.91	琼(2019)海口市不动产权第0054603号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼1907房	海口农商行

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)地址:北京市大兴区鸿坤金融谷14号楼东塔3-4层
电话:010-83557569 传真:010-83557801 E-mail:bfys@ien.com.cn 邮编:100162

华闻传媒投资集团股份有限公司拟股权转让所涉及的
海南省文创旅游产业园集团有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	产权持有人	建筑面积(㎡)	不动产权证号	地址	抵押银行
71	海南祺乐投资有限公司	186.34	琼(2019)海口市不动产权第0054606号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼1908房	海口农商行
72	海南祺乐投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0054608号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼1909房	海口农商行
73	海南祺乐投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0054609号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼1910房	海口农商行
74	海南祺乐投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0054610号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼1911房	海口农商行
75	海南祺乐投资有限公司	186.34	琼(2019)海口市不动产权第0054612号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼1912房	海口农商行
76	海南祺乐投资有限公司	221.91	琼(2019)海口市不动产权第0054613号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼1915房	海口农商行
77	海南达闻投资有限公司	186.34	琼(2019)海口市不动产权第0053657号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2001房	海口农商行
78	海南达闻投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0053654号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2002房	海口农商行
79	海南达闻投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0053649号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2003房	海口农商行
80	海南达闻投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0053642号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2005房	海口农商行
81	海南达闻投资有限公司	186.34	琼(2019)海口市不动产权第0053632号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2006房	海口农商行
82	海南达闻投资有限公司	221.91	琼(2019)海口市不动产权第0053590号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2007房	海口农商行
83	海南达闻投资有限公司	186.34	琼(2019)海口市不动产权第0053624号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2008房	海口农商行
84	海南达闻投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0053941号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2009房	海口农商行
85	海南达闻投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0053610号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2010房	海口农商行
86	海南达闻投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0053605号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2011房	海口农商行
87	海南达闻投资有限公司	186.34	琼(2019)海口市不动产权第0053600号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2012房	海口农商行
88	海南达闻投资有限公司	221.91	琼(2019)海口市不动产权第0053595号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2015房	海口农商行
89	海南达闻投资有限公司	186.34	琼(2019)海口市不动产权第0053313号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2101房	海口农商行
90	海南达闻投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0053310号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2102房	海口农商行
91	海南达闻投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0053299号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2103房	海口农商行
92	海南达闻投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0053297号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2105房	海口农商行
93	海南达闻投资有限公司	186.34	琼(2019)海口市不动产权第0053292号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2106房	海口农商行
94	海南达闻投资有限公司	221.91	琼(2019)海口市不动产权第0053316号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2107房	海口农商行
95	海南达闻投资有限公司	186.34	琼(2019)海口市不动产权第0053290号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2108房	海口农商行
96	海南达闻投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0053288号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2109房	海口农商行

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)地址:北京市大兴区鸿坤金融谷14号楼东塔3-4层
电话:010-83557569 传真:010-83557801 E-mail:bfys@ien.com.cn 邮编:100162

华闻传媒投资集团股份有限公司拟股权转让所涉及的
海南省文创旅游产业园集团有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	产权持有人	建筑面积(㎡)	不动产权证号	地址	抵押银行
97	海南达闻投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0054552号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2110房	海口农商行
98	海南达闻投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0053286号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2111房	海口农商行
99	海南达闻投资有限公司	186.34	琼(2019)海口市不动产权第0053281号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2112房	海口农商行
100	海南达闻投资有限公司	221.91	琼(2019)海口市不动产权第0053323号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2115房	海口农商行
101	海南文泽投资有限公司	186.34	琼(2019)海口市不动产权第0054543号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2601房	海口农商行
102	海南文泽投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0054548号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2602房	海口农商行
103	海南文泽投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0054551号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2603房	海口农商行
104	海南文泽投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0054538号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2605房	海口农商行
105	海南文泽投资有限公司	186.34	琼(2019)海口市不动产权第0054554号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2606房	海口农商行
106	海南文泽投资有限公司	221.91	琼(2019)海口市不动产权第0054555号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2607房	海口农商行
107	海南文泽投资有限公司	186.34	琼(2019)海口市不动产权第0054556号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2608房	海口农商行
108	海南文泽投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0054558号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2609房	海口农商行
109	海南文泽投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0054559号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2610房	海口农商行
110	海南文泽投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0054560号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2611房	海口农商行
111	海南文泽投资有限公司	186.34	琼(2019)海口市不动产权第0054563号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2612房	海口农商行
112	海南文泽投资有限公司	221.91	琼(2019)海口市不动产权第0054564号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2615房	海口农商行
113	海南创祺投资有限公司	186.34	琼(2019)海口市不动产权第0053697号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2701房	海口农商行
114	海南创祺投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0053693号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2702房	海口农商行
115	海南创祺投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0053664号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2703房	海口农商行
116	海南创祺投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0053689号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2705房	海口农商行
117	海南创祺投资有限公司	186.34	琼(2019)海口市不动产权第0053686号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2706房	海口农商行
118	海南创祺投资有限公司	221.91	琼(2019)海口市不动产权第0053684号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2707房	海口农商行
119	海南创祺投资有限公司	186.34	琼(2019)海口市不动产权第0053681号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2708房	海口农商行
120	海南创祺投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0053678号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2709房	海口农商行
121	海南创祺投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0053677号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2710房	海口农商行
122	海南创祺投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0053673号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2711房	海口农商行

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)地址:北京市大兴区鸿坤金融谷14号楼东塔3-4层
电话:010-83557569 传真:010-83557801 E-mail:bfys@ien.com.cn 邮编:100162

华闻传媒投资集团股份有限公司拟股权转让所涉及的
海南省文创旅游产业园集团有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	产权持有人	建筑面积(㎡)	不动产权证号	地址	抵押银行
123	海南创祺投资有限公司	186.34	琼(2019)海口市不动产权第0053667号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2712房	海口农商行
124	海南创祺投资有限公司	221.91	琼(2019)海口市不动产权第0053670号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2715房	海口农商行
125	海南创祺投资有限公司	186.34	琼(2019)海口市不动产权第0054535号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2801房	海口农商行
126	海南创祺投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0054533号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2802房	海口农商行
127	海南创祺投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0054540号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2803房	海口农商行
128	海南创祺投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0054542号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2805房	海口农商行
129	海南创祺投资有限公司	186.34	琼(2019)海口市不动产权第0054544号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2806房	海口农商行
130	海南创祺投资有限公司	221.91	琼(2019)海口市不动产权第0054546号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2807房	海口农商行
131	海南创祺投资有限公司	186.34	琼(2019)海口市不动产权第0054534号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2808房	海口农商行
132	海南创祺投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0054523号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2809房	海口农商行
133	海南创祺投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0054526号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2810房	海口农商行
134	海南创祺投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0054528号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2811房	海口农商行
135	海南创祺投资有限公司	186.34	琼(2019)海口市不动产权第0054530号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2812房	海口农商行
136	海南创祺投资有限公司	221.91	琼(2019)海口市不动产权第0054549号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2815房	海口农商行
137	海南创祺投资有限公司	186.34	琼(2019)海口市不动产权第0054511号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2901房	海口农商行
138	海南创祺投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0054516号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2902房	海口农商行
139	海南创祺投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0054519号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2903房	海口农商行
140	海南创祺投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0054521号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2905房	海口农商行
141	海南创祺投资有限公司	186.34	琼(2019)海口市不动产权第0054524号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2906房	海口农商行
142	海南创祺投资有限公司	221.91	琼(2019)海口市不动产权第0054491号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2907房	海口农商行
143	海南创祺投资有限公司	186.34	琼(2019)海口市不动产权第0054494号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2908房	海口农商行
144	海南创祺投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0054498号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2909房	海口农商行
145	海南创祺投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0054500号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2910房	海口农商行
146	海南创祺投资有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0054503号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2911房	海口农商行
147	海南创祺投资有限公司	186.34	琼(2019)海口市不动产权第0054506号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2912房	海口农商行
148	海南创祺投资有限公司	221.91	琼(2019)海口市不动产权第0054509号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼2915房	海口农商行

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)地址:北京市大兴区鸿坤金融谷14号楼东塔3-4层
电话:010-83557569 传真:010-83557801 E-mail:bfys@ien.com.cn 邮编:100162

华闻传媒投资集团股份有限公司拟股权转让所涉及的
海南省文创旅游产业园集团有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	产权持有人	建筑面积(m ²)	不动产权证号	地址	抵押银行
149	海南省文创旅游产业园集团有限公司	186.34	琼(2019)海口市不动产权第0053371号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼3001房	海口农商行
150	海南省文创旅游产业园集团有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0053366号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼3002房	海口农商行
151	海南省文创旅游产业园集团有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0053376号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼3003房	海口农商行
152	海南省文创旅游产业园集团有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0053384号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼3005房	海口农商行
153	海南省文创旅游产业园集团有限公司	186.34	琼(2019)海口市不动产权第0053390号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼3006房	海口农商行
154	海南省文创旅游产业园集团有限公司	221.91	琼(2019)海口市不动产权第0053393号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼3007房	海口农商行
155	海南省文创旅游产业园集团有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0053403号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼3009房	海口农商行
156	海南省文创旅游产业园集团有限公司	112.9	琼(2019)海口市不动产权第0053408号	海口市美兰区国兴大道13号洲际酒店.海口A座写字楼3010房	海口农商行
	小计	24,206.49			海口农商行
	合计	31,672.81			

(十一) 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期后事项

自评估基准日至资产评估报告日, 不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

(十二) 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

本报告未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告的资产评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的, 并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

(二) 本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的和用途, 不能用于其他目的和用途。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

(三) 本资产评估报告仅由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用及

法律法规规定的协会等监管机构检查之用，除此之外其他任何单位或个人不得使用此资产评估报告。

（四）本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务使用，未经本评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（五）自评估基准日起，市场条件或资产状况未发生重大变化时，本资产评估报告的资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年，即从资产评估基准日2023年11月30日起至2024年11月29日止。

（六）当遇到政策调整对资产评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估师专业意见形成日，本项目资产评估报告日为二〇二四年一月二十九日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙)

资产评估师：徐凤
签名并盖章

资产评估师：刘欢
签名并盖章

中国·北京市

二〇二四年一月二十九日

附 件

- (一) 与评估目的相对应的经济行为文件；
- (二) 被评估单位基准日审计报告；
- (三) 委托人和被评估单位法人营业执照；
- (四) 评估对象涉及的主要权属证明资料；
- (五) 委托人和被评估单位的承诺函；
- (六) 签名资产评估师的承诺函；
- (七) 资产评估机构营业执照；
- (八) 资产评估机构备案文件及证券业评估从业资质；
- (九) 资产评估师职业资格证书登记卡；
- (十) 资产评估委托合同；
- (十一) 资产评估汇总表和明细表。