

关于《上海兰生股份有限公司重大资产置换并发行股份及支付现金
购买资产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》因受疫情影响调整评估结论的补充报告

报告编号：东洲评报字【2020】第 0945 号

上海兰生股份有限公司、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，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对上海兰生股份有限公司重大资产置换并发行股份及支付现金购买资产之行为涉及的上海东浩兰生会展（集团）有限公司股东全部权益于 2019 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估，并于 2020 年 03 月 05 日出具编号为东洲评报字【2019】第 1380 号的评估报告。

评估报告日后，新型冠状病毒肺炎疫情（以下简称“新冠疫情”）持续发酵，国外及国内的疫情发展情况仍存在较大不确定性，对会展行业的影响仍在持续，因贵司要求，东洲评估对上海东浩兰生会展（集团）有限公司经营业绩受疫情进一步影响及对评估值影响进行了测算。

现将调整情况报告如下：

如无特别说明，本说明中所述的词语或简称与《上海兰生股份有限公司重大资产置换并发行股份及支付现金购买资产暨关联交易报告书（草案）》中各项词语或简称的含义相同。

本补充报告中，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。

一、 本次调整原因

由于评估报告日后，新冠疫情持续发酵，4月6日，国务院应对新冠疫情联防联控机制发布的《关于进一步做好重点场所重点单位重点人群新冠肺炎疫情防控相关工作的通知》中提出的防控建议明确了各类展览及会展等暂不开展。5月7日国务院应对新冠疫情联防联控机制发布的《关于做好新冠肺炎疫情常态化防控工作的指导意见》明确可举办各类必要的会议、会展活动。

根据《证监会有关部门负责人就上市公司并购重组中标的资产受疫情影响相关问题答记者问》：“对于已受理处于审核阶段的上市公司并购重组项目，上市公司及相关方应充分评估并披露标的资产受疫情影响的具体情况，包括但不限于对标的资产日常生产经营，预测期收入、净利润的可实现性，以及估值和交易作价的具体影响；如交易双方有业绩承诺、业绩奖励等安排的，双方应当对业绩承诺、业绩奖励的相关约定进行充分评估，协商是否需进行调整。中介机构应当进行专项核查、审慎评估，并发表明确意见。”

综上情况，东洲评估对上海东浩兰生会展（集团）有限公司经营业绩受疫情进一步影响及对评估值影响进行了测算。

二、 原资产评估报告概况

委托人：上海兰生股份有限公司、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：资产置换

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。被评估单位申报的股东权益 465,050,653.87 元。合并口径归属于母公司所有者权益账面价值 419,928,690.55 元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2019年10月31日

评估方法：主要采用收益法和资产基础法，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，最终选取收益法的评估结论。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 145,500.00 万

元。大写人民币：壹拾肆亿伍仟伍佰万元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期截至 2020 年 10 月 30 日。

三、 本次业绩预测调整情况

鉴于目前国外及国内的疫情发展情况仍存在较大不确定性，对会展行业的影响仍在持续，会展集团及下属企业管理层参照原资产评估报告思路，根据目前最新情况对相关收入利润再次予以向下修正。具体思路如下：

3.1 2020 年预测

根据 2020 年目前更新的展会活动计划进行预测，简要说明如下：

(1) 收入调整：

①评估报告日至今明确取消、预计取消或无限期延迟的展会，相关收入从原 2020 年收入中剔除；

②评估报告日至今明确延期的展会，结合目前与参展商等各方沟通情况，将计划不再参展的客户的展位收入从本次预测中剔除，目前仍处于观望状态的，考虑一定下调比例；

③评估报告日至今明确改为线上举办的展会，根据实际线上举办情况，将原线下展位费等收入从原预测中剔除，并根据实际情况修改预测；

④目前尚无明确取消或延期计划，考虑到疫情影响，酌情考虑因招商招展工作受影响而可能造成的市场化收入-会展服务等下降；运输等配套业务收入相应下调；

(2) 成本调整：

①对于会展组织企业：考虑到新冠疫情发生后对场馆内人流密集度等要求提高，同时招商招展工作仍大力开展，故成本费用并非与收入等比例下降，而下降幅度略小于收入下降幅度。

②对于展馆租赁企业：

根据《关于减免会展经营有限公司租金的通知》（东浩兰生财字【2020】26号），将相应租金从原 2020 年成本预测中剔除；

考虑到本年度办展数量较少，根据展会缩减情况缩减场馆维保支出；同时由于疫情期间物业、保洁等实际工作量有所减少，预计相关成本小幅节约；其他成本因展会数量、规模下降导致需求下降，成本亦相应调减；

(3) 费用调整:

由于疫情导致企业整体业绩下滑,且部分展会预计本年度将取消,故下调本年度奖金额度,同时,考虑到新冠疫情期间各地出台政策限制区域间流动,故差旅费有所下调。疫情导致企业2-4月并非正常上班,故办公费等亦存在小幅节约。对于人工基本工资等固定成本费用支出不予修正。

3.2 2021年预测

评估报告日后,由于新冠疫情持续发展,预计将造成2021年展会积压情形较原预测小幅恶化。考虑到新冠疫情影响需逐步缓解,预计2021年展会规模、业绩较原资产评估报告预测小幅下调,相应展会配套服务需求亦较原资产评估报告预计恢复减慢。会展场馆租赁收入亦较原资产评估报告预测小幅下调。

3.3 中长期预测

会展集团本次评估的中长期预测不进行修正调整。

四、原资产评估报告新冠疫情调整回顾与本次调整情况

4.1 会展组织业务对比

序号	主/承办方	展会名称(全称)	评估报告时 展会状况	现时状况
1	会展集团	世界人工智能大会	无延期计划,但招商招展可能受影响	转为线上举办
2	外经贸商展 /华交会	华交会	延期	转为线上举办
3	外经贸商展	广交会	预期无影响	转为线上举办
4	外经贸商展	上交会	预期无影响	转为线上举办
5	外经贸商展/跨采中心	品博会	预期无影响	转为线上举办
6	外经贸商展	其他政府展-京交会	预期无影响	无限期延后
7	外经贸商展	其他政府展-俄罗斯、匈牙利、 印尼当地展会、纽约、莫斯科食品展	预期无影响	取消
8	外经贸商展/跨采中心	宠博会	无延期计划,但招商招展可能受影响	延期,已明确举办时间
9	赛事公司	女子半马	赛事取消	赛事取消
10	赛事公司	国际半马	赛事延期	赛事延期,尚未明确举办时间

序号	主/承办方	展会名称（全称）	评估报告时 展会状况	现时状况
11	赛事公司	长三角马拉松	赛事延期	赛事延期，尚未明确举办时间
12	赛事公司	耐克少儿跑	赛事延期	赛事延期，尚未明确举办时间
13	赛事公司	十公里精英赛	无延期计划，预计亦不受影响	无延期计划，但招商招展可能受影响
14	赛事公司	上海国际马拉松	无延期计划，预计亦不受影响	无延期计划，但招商招展可能受影响
15	工业商展	成都展	展会延期	展会延期，已明确举办时间
16	工业商展	深圳展	展会延期	展会延期，已明确举办时间
17	工业商展	工博会	无延期计划，但招商招展可能受影响	无延期计划，但招商招展受影响较原预测加剧
18	工业商展	佛山展	预期无影响	无延期计划，但招商招展受影响较原预测加剧
19	靖达国际	HRTECH	预期无影响	延期，已明确举办时间
20	现代国际	上海国际广印展	延期	延期，已明确举办时间
21	现代国际	其他广告展-沈阳、成都等地广告展	正常招商招展	延期，尚未明确举办时间，规模大幅缩减
22	现代国际	其他广告展-深圳广告展	正常招商招展	预计取消
23	现代国际	其他广告展-泰国广告展	正常招商招展	无延期计划，但招商招展受影响
24	现代国际	代理其他出国展会	正常执行代理工作	全面取消
25	北京华展	北京华展广告展	延期	无限期延后
26	北京华展	代理其他出国展会活动	正常执行代理工作	全面取消
27	道仑文化	上海国际广告节	延期	延期，已明确举办时间
28	建智展览	绿材展	无延期计划，但招商招展可能受影响	无延期计划，但招商招展进一步受影响
29	建智展览	城博会	预期无影响	无延期计划，但招商招展可能受影响

4.2 展馆租赁业务对比

原资产评估报告预计本年度将有 10 项展会取消、19 项展会延期。截至目前，

实际自1月6日第三届中国庭院与花园园艺展览会举办完毕后，除春节前举办少量年会活动外，至2020年6月25日2020中国华夏家博会开办止，无任何展会活动，期间未形成场租收入。

4.3 展会配套服务对比

原资产评估报告预计本年度因展会取消、延期等导致配套服务如搭建、广告有所下降。期后随新冠疫情发展，市场上各类展会活动停滞，会展类搭建、运输等业务有所下降，但招商招展仍对广告发布、广告投放具有需求，且相关需求并未显著减少。

五、 其他评估调整情况

受新冠疫情影响，导致企业2020年度上半年大部分业务进展缓慢，2021年展会竞争加剧亦可能导致企业客户付款不及时。

经核查，会展集团旗下的企业近期存在较明显的银行流水减少现象，现金流预期将更集中于下半年，且预计上述事项难以迅速恢复到疫情前状态。

故本次出于谨慎考虑，拟对2020、2021年，提高企业需留存的安全现金以应对疫情，同时将折现期调整为年末折现。

除2020、2021年外，后续年度未再考虑疫情影响调整，相应评估情况亦维持原报告处理方式。

六、 结论

6.1 补充报告调整结论

评估人员根据上述经营业绩及其他评估调整事项得出以下评估结论，采用收益法评估会展集团于评估基准日2019年10月31日股东全部权益价值为人民币136,300.00万元。大写人民币：壹拾叁亿陆仟叁佰万元整。

调整后评估结果汇总如下表：

评估基准日：错误!未找到引用源。
位：万元

金额单

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	42,045.78			
非流动资产	37,252.29			

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
可供出售金融资产净额				
长期股权投资净额	37,232.77			
投资性房地产净额				
固定资产净额	6.64			
无形资产净额				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产	12.88			
其他非流动资产				
资产合计	79,298.07			
流动负债	32,793.00			
非流动负债	0.00			
负债合计	32,793.00			
股东全部权益	46,505.07	136,300.00	89,794.93	193.09

6.2 补充报告与原资产评估报告差异情况

考虑疫情对经营业绩的影响，会展集团整体 2020 年、2021 年预测财务数据与原资产评估报告预测财务数据对比如下：

金额单位：人民币万元（下同）

项目 \ 年份	原资产评估报告		本次补充报告	
	2020	2021	2020	2021
一、营业收入	127,102.79	138,013.48	79,363.25	125,217.20
二、营业成本	99,361.14	104,966.99	61,181.48	97,911.13
三、利润总额	11,167.51	15,524.25	2,976.43	10,310.29
四、净利润	8,363.60	11,667.92	1,772.68	7,904.33
对净利润影响			-6,590.92	-3,763.59
五、归属于母公司（会展集团）损益	7,789.59	10,867.89	2,216.95	7,309.39
对归母净利润影响			-5,572.63	-3,558.50

注：上述数据为会展集团各子公司简单加总得出，未考虑关联交易对收入的影响。由于关联交易均在利润前抵消完毕，故利润总额、净利润等同于合并利润总额、净利润。

本补充报告调整后，会展集团于评估基准日 2019 年 10 月 31 日股东全部权益价值为人民币 136,300.00 万元。与原资产评估报告相比，2020 年、2021 年预测净利润合计下调 9,131.13 万元，评估结论下调 9,200.00 万元。

6.3 涉及长期投资单位结论调整情况

会展集团下属受新冠疫情影响的长期投资单位评估结论与原资产评估报告对比如下：

序号	被投资单位名称	持股比例	原资产评估报告		本次补充报告	
			长期股权投资评估值	100%股权评估值	长期股权投资评估值	100%股权评估值
1	外经贸商展	100%	16,900.00	16,900.00	16,100.00	16,100.00
2	赛事公司	100%	15,000.00	15,000.00	14,200.00	14,200.00
3	会展经营	100%	44,800.00	44,800.00	42,500.00	42,500.00
4	工业商展	100%	37,100.00	37,100.00	34,100.00	34,100.00
5	靖达国际	40%	936.00	2,340.00	768.00	1,920.00
6	上海广告	66.67%	16,000.80	24,000.00	15,000.75	22,500.00

七、 其他特别事项说明

1. 应委托人根据证监会窗口意见要求，本补充报告仅就原评估报告日后的疫情影响对原评估结论进行调整，未考虑其他期后事项对原评估结论可能产生的影响。

2. 除本补充报告提及的内容外，原资产评估报告内容保持不变。本补充报告未尽披露事宜以原资产评估报告为准。

(以下无正文)

