

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广东广弘控股股份有限公司拟以其持有的
广东教育书店有限公司 100%股权向广东新华
发行集团股份有限公司增资暨广东新华发行
集团股份有限公司拟增资扩股购买广东教育
书店有限公司 100%股权涉及广东教育书店
有限公司股东全部权益价值资产评估报告

联信（证）评报字[2022]第A0092号

资产评估报告编码：4444020005202200268



广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二二年六月二日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4444020005202200268
合同编号:	联信(证)评报字[2022]第A0092号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	联信(证)评报字[2022]第A0092号
报告名称:	广东广弘控股股份有限公司拟以其持有的广东教育书店有限公司100%股权向广东新华发行集团股份有限公司增资暨广东新华发行集团股份有限公司拟增资扩股购买广东教育书店有限公司100%股权涉及广东教育书店有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	1,144,537,600.00元
评估机构名称:	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司
签名人员:	熊钻 (资产评估师) 会员编号: 11000104 吕伟书 (资产评估师) 会员编号: 44200168
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

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

生成日期: 2022年06月08日

目 录

第一部分 声明	1
第二部分 摘要	3
第三部分 正文	7
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人概况	7
二、评估目的.....	16
三、评估对象和评估范围	16
四、价值类型.....	22
五、评估基准日.....	22
六、评估依据.....	23
七、评估方法.....	27
八、评估程序实施过程 and 情况	32
九、评估假设.....	34
十、评估结论.....	36
十一、特别事项说明	37
十二、资产评估报告使用限制说明	41
十三、资产评估报告日	41

第四部分 附件

- 一、收益法评估结果表
- 二、市场法评估结果表
- 三、广东广弘控股股份有限公司聘请评估中介机构的会议纪要以及广东新华发行集团股份有限公司总经理班子会会议纪要（复印件）
- 四、被评估单位评估基准日审计报告（复印件）
- 五、委托人及被评估单位营业执照（复印件）
- 六、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）
- 七、委托人承诺函（复印件）
- 八、被评估单位承诺函（复印件）
- 九、资产评估师承诺函（复印件）
- 十、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司营业执照（复印件）
- 十一、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司资产评估备案公告（复印件）
- 十二、资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）

第一部分 声明

我们郑重声明：

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

（二） 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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

（四） 本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（五） 本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员遵循独立、客观和公正的原则，遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定，并对所出具的评估报告依法承担责任。

（六） 评估对象涉及的资产、负债清单及未来经营规划由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

（七） 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。

（八）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必要的查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

（九）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。

（十）资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的职业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

（十一）被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

第二部分 摘要

重要提示

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，应当阅读资产评估报告正文。

委托人之一：广东广弘控股股份有限公司（以下简称：“广弘控股公司”）

委托人之二：广东新华发行集团股份有限公司（以下简称：“新华发行集团”）

被评估单位：广东教育书店有限公司（以下简称：“教育书店”）

评估目的：根据广弘控股公司聘请评估中介机构的会议纪要以及新华发行集团总经理班子会会议纪要，广弘控股公司拟以其持有的教育书店 100%股权作价出资认购新华发行集团向其增资发行的股份，新华发行集团拟增资扩股购买教育书店 100%股权，需对教育书店股东全部权益价值进行评估，本次资产评估结论作为该经济行为计算相关资产价值的参考。

评估对象和评估范围：本次评估对象是教育书店股东全部权益价值，评估范围是教育书店全部资产（包括流动资产、长期股权投资、固定资产和其他资产）及相关负债，包含未在账面列示的其他无形资产。

价值类型：本次评估的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，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。

评估基准日：2021 年 9 月 30 日

评估程序实施过程：接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总和出具报告

主要评估方法：收益法、市场法

评估结论：本次选用收益法结果作为本次资产评估的评估结论。通过清查及评估测算，评估基准日 2021 年 9 月 30 日时，教育书店净资产账面值为 20,394.43 万元，教育书店股东全部权益评估值为 114,453.76 万元（大写：人民币壹拾壹亿肆仟肆佰伍拾叁万柒仟陆佰元整），增幅 461.20%。（评估结论详细情况见评估明细表）

特别事项说明：

（一）立信会计师事务所（特殊普通合伙）对教育书店 2021 年 9 月 30 日的资产及负债进行了审计工作，并出具了信会师报字[2022]第 ZM20088 号《审计报告》，本次评估是以审计调整后的数据作为基础进行的。

（二）2022 年 3 月，教育书店与新华发行集团签订了《广东省中小学教科书连锁经营合同》（2022 年春季）。上述连锁经营合同约定：义务教育阶段非免费教科书和高中阶段教科书，新华发行集团向教育书店发货折扣原则上按黑白版 74%、彩色版 76%确定；免费教科书发行服务费原则上按确认发行码洋的 23.99%（黑白）、21.99%（彩色）确定。

被评估单位管理层根据上述合同的合作条件为基础，假设该合作条件将长期持续，对公司 2022 年及以后年度的经营业绩进行了预测。基于本项目经济行为旨在通过广弘控股公司以其持有的教育书店 100%股权作价出资认购新华发行集团向其增资发行的股份，以解除同一控制下企业同业竞争，本次评估在上述假设和预测基础上得出本次评估的结论。就上述评估假设业经与本次评估委托方广弘控股公司及新华发行集团进行了充分沟通，并得到了两家委托方的确认。如果上述假设不成立，将会对评估结论产生重大影响，本报告的评估结论将不适用于本次特定评估目的的经济行为，特提请评估报告的使用者

予以注意。

（三）根据《关于延续宣传文化增值税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2021 年第 10 号）第二条规定，自 2021 年 1 月 1 日起至 2023 年 12 月 31 日，免征图书批发、零售环节增值税，故本次评估预测期教育书店的图书批发、零售环节免征增值税；而在永续期考虑到以上优惠政策延续的不确定性，则按正常标准缴纳增值税进行预测，特此说明。

（四）截至本次评估基准日，根据《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号），教育书店部分长期投资单位执行的所得税适用以上优惠政策，故本次评估预测期对于教育书店的执行的所得税率考虑优惠政策继续执行进行预测；而在永续期考虑到以上优惠政策延续的不确定性，则所得税率统一按没有优惠政策的 25% 税率进行预测，特此说明。

（五）2022 年 4 月 21 日，广东教育书店有限公司董事会决议制定了关于 2021 年 9 月利润分配方案，拟向股东分配利润 9,685.00 万元，其中，分配给广东广弘控股股份有限公司 9,685.00 万元。本次评估未考虑上述期后事项对基准日评估结论的影响，特提醒报告使用者注意。

（六）截至本次评估基准日，被评估单位之控股子公司深圳市育才教育书店有限公司（以下简称“深圳育才教育书店”）就侵权责任纠纷起诉深圳市蛇口南昊文化有限公司、胡家兵，涉案本金为 2,055,881.25 元，起诉缘由为，胡家兵、南昊公司等违规开展美术学具交易，侵害公司利益，导致深圳育才教育书店在此前进行的买卖合同纠纷案中被判令向南昊公司支付 205 万余元款项，胡家兵与南昊公司等构成共同侵权。深圳市罗湖区人民法院于 2021 年 7 月 16 日送达受理通知书，案号为（2021）粤 0303 民初 23211

号。截止至本次报告出具日，以上诉讼尚未审结。本次评估未考虑最终审判及执行结果对评估结果的影响，特此说明。

（七） 本评估报告所示评估结论为教育书店于2021年9月30日时的股东全部权益价值，提请报告使用人在引用本评估报告结论作教育书店控股权或少数股权交易参考时，应在本评估结论的基础上考虑股权溢价或折价的影响。

（八） 本次收益法评估中所涉及的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。被评估单位管理层对其提供的企业未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及企业未来盈利预测的合理性和可实现性负责。

（九） 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我公司并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估结论的有效使用期限：本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论有效期为2021年9月30日至2022年9月29日。

评估报告日：本评估报告日为二〇二二年六月二日，是评估专业意见形成日。

第三部分 正文

资产评估报告

联信（证）评报字[2022]第 A0092 号

广东广弘控股股份有限公司、广东新华发行集团股份有限公司：

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司委托，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，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对广东广弘控股股份有限公司拟以其持有的广东教育书店有限公司 100%股权作价出资认购广东新华发行集团股份有限公司向其增资发行的股份，广东新华发行集团股份有限公司拟增资扩股购买广东教育书店有限公司 100%股权所涉及广东教育书店有限公司股东全部权益在 2021 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人概况

（一）委托人之一

企业名称：广东广弘控股股份有限公司（以下简称“广弘控股公司”）

统一社会信用代码：914400001903435723

公司类型：股份有限公司（上市、国有控股）

住所：广州市天河区广州大道北路 520 号

法定代表人：蔡飏

注册资本：人民币伍亿捌仟叁佰柒拾玖万零叁佰叁拾元

经营范围：食品冷藏设备的经营和管理；实业投资；资本运营管理；货物进出口、技术进出口（法律、行政法规禁止的除外；法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营）；仓储（危险品除外），场地出租，农副产品收购（不含国家专营专控商品）；食品冷藏及空调、冷藏设备的技术咨询，商品信息咨询；畜禽饲养技术服务；农业技术研究开发；文化、教育产品开发，销售农副产品、教学仪器、实验室设备、办公用品、电子产品、电子计算机及配件。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期：1985 年 11 月 5 日

营业期限：长期

（二）委托人之二

企业名称：广东新华发行集团股份有限公司（以下简称“新华发行集团”）

统一社会信用代码：91440000231113440W

公司类型：股份有限公司（非上市、国有控股）

住所：广州市越秀区大沙头四马路 12 号

法定代表人：蒋鸣涛

注册资本：人民币叁亿零贰佰贰拾柒万玖仟捌佰捌拾壹元

经营范围：图书、报纸、期刊、中小学教科书总发行、代理及服务，国旗制品发行，普通货运，运输代理服务；网站运营，电子出版物、互联网应用程序、计算机软件开发、代理及销售；数据处理和存储服务，互联网信息服务；销售：百货，家用电器，电子产品、通信设备，电子计算机及配件，预包装食品（含酒精饮料），玩具，电子元器件，文化娱乐用品，实验室仪器设备，教学仪器及设备，图书馆装备，雕塑，

科普教具，厨房设施，智能监控安防系统，计算机软硬件，安全技术防范产品，装修用玻璃，化工原料及产品(除危险品)，五金交电，自行车，钢丝绳，阀门，管道配件，轴承，电线电缆，机电设备及配件，电动工具，制冷设备，压缩机及配件，工量刀具，机械设备及配件，装潢材料，水暖器材，卫生洁具、陶瓷制品，酒店设备，家具，照相器材；零售：黄金制品、铂金饰品、珠宝玉石饰品、工艺美术品；场地租赁，仓储服务；货物进出口、技术进出口；展览、展销，企业形象策划、推广，文化交流活动策划，出版项目策划；广告、平面设计制作；文化、教育产品开发；黄页业务，咨询服务，承办演出；美容美发产品及相关材料的研发与销售；计算机软件开发及测试服务；软件图书数据处理技术开发；信息系统集成及电子技术服务；图书出版选题项目的技术咨询、技术服务；文化艺术、教育及科技信息咨询服务；版权服务；露天游乐场所游乐设备制造、批发、零售；游乐园经营，滑道，儿童室内游艺厅（室）；通信设备维修及技术服务；智能网络控制系统的设计、销售；计算机网络系统工程；技术服务、技术咨询；专用设备安装（电梯、锅炉除外）；市政工程配套服务；电器、制冷设备、水电、机电设备的安装、网络布线；消防器材，安防工程；弱电工程；智能化工程；建筑工程后期装饰、装修和清理室内装饰、装修；音响设备、灯光设备、互联网接入及相关服务；会务代理、投资信息咨询(不含金融、证券、期货)；设计、制作、代理、发布国内各类广告业务；雕塑设计与制作等；招揽国内外旅游业务、出入境旅游业务，旅游宣传和咨询服务；文化教育信息咨询、文化艺术交流策划咨询，文体艺术培训；电影放映；向影院的观众零售预包装食品、散装食品（含冷藏冷冻食品），电影纪念品；仓储、装卸服务（除危险品、成油品）；寄递服务（信件和其他具有信件性质的物品除外）；体育设施安装及维护；体育运动场地塑胶面层工程设计及施工；下列项

目由分公司经营：文体用品、出租音像制品、电子出版物、旅业、饮食服务、票务代理；互联网销售：图书、文化创意产品、食品，装修设计，施工的经营资质。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期：1995 年 1 月 3 日

营业期限：长期

（三）被评估单位

1、基本情况

企业名称：广东教育书店有限公司（以下简称“教育书店”）

统一社会信用代码：91440000190348349E

住所：广东省广州市天河区花城大道 2 号首层 68 号商铺

法定代表人：蔡飏

注册资本：贰仟万元（人民币）

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：出版物批发、零售（含代理、服务）；文化、教育产品开发；销售：教学仪器、实验室设备、办公用品、电子产品、电子计算机及配件；国内贸易；自有房产的租赁。

成立日期：1992 年 11 月 27 日

营业期限：1992 年 11 月 27 日 至 长期

2、历史沿革

广东教育书店有限公司前身为广东教育书店，成立于 1992 年 11 月 27 日，是经广东省教育厅的粤教党字[1992]57 号《关于同意成立广东教育书店的决定》文件批准成立。

成立时，广东教育书店注册资本为 50 万元人民币，成立时广东教育书店股权结构如下所示：

序号	投资者（股东）名称	认缴注册资本		累计实收资本	
		金额（人民币万元）	出资比例（%）	金额（人民币万元）	占注册资本总额比例（%）
1	广东省教育厅干部、职工共310人	50.00	100.00	50.00	100.00
合计		50.00	100.00	50.00	100.00

1996 年 9 月，经广东省教育厅同意及证明，广东教育书店注册资本由 50 万元变更为 300 万元，广东教育书店归还原广东省教育厅干部、职工集资款 50 万元，该次出资经广东环球会计师事务所的粤环资报字[1996]271 号《验资报告》验证，本次变更后的广东教育书店股权结构如下所示：

序号	投资者（股东）名称	认缴注册资本		累计实收资本	
		金额（人民币万元）	出资比例（%）	金额（人民币万元）	占注册资本总额比例（%）
1	广东教育书店	300.00	100.00	300.00	100.00
合计		300.00	100.00	300.00	100.00

2000 年 8 月，根据省委省政府粤办发[2000]9 号文件的决定，广东教育书店与省教育厅脱钩，划归广东省广弘资产经营有限公司（以下简称“广弘资产公司”）管理。2002 年 4 月，根据广弘资产公司《关于教育书店申请增加注册资本的批复》（粤弘[2002]73 号），广东教育书店注册资本由 300 万变更为 1500 万元，该次出资经广东天华华粤会计师事务所的华粤验字[2002]2043 号《验资报告》验证，本次变更后的广东教育书店股权结构如下所示：

序号	投资者（股东）名称	认缴注册资本		累计实收资本	
		金额（人民币万元）	出资比例（%）	金额（人民币万元）	占注册资本总额比例（%）
1	广东省广弘资产经营有限公司	1,500.00	100.00	1,500.00	100.00
合计		1,500.00	100.00	1,500.00	100.00

2004 年 4 月，广东教育书店注册资本变更为 2000 万元，该次出资已经广东天华华

粤会计师事务所的华粤验字[2004]2010 号《验资报告》验证，本次变更后的广东教育书店股权结构如下所示：

序号	投资者（股东）名称	认缴注册资本		累计实收资本	
		金额（人民币 万元）	出资比例（%）	金额（人民币 万元）	占注册资本总 额比例（%）
1	广东省广弘资产经营有限公司	2,000.00	100.00	2,000.00	100.00
合计		2,000.00	100.00	2,000.00	100.00

2005 年 7 月，根据广弘资产公司粤弘[2005]154 号《关于广东教育书店改制为有限责任公司的批复》，广东教育书店改制为有限责任公司，名称变更为“广东教育书店有限公司”，由广弘资产公司向广东省教育服务公司转让其持有的广东教育书店 5%的股权，该次出资已经广东天华华粤会计师事务所的华粤验字(2005)2038 号《验资报告》验证。

本次变更后的公司结构如下所示：

序号	投资者（股东）名称	认缴注册资本		累计实收资本	
		金额（人民币 万元）	出资比例（%）	金额（人民币 万元）	占注册资本总 额比例（%）
1	广东省广弘资产经营有限公司	1900.00	95.00	1,900.00	95.00
2	广东省教育服务公司	100.00	5.00	100.00	5.00
合计		2,000.00	100.00	2,000.00	100.00

2007 年 11 月，根据广东教育书店有限公司股东会决议，同意广东省教育服务公司将占公司注册资本 5%的股权，共 100 万元的出资无偿转让给广东省广弘资产经营有限公司，本次变更后的公司结构如下所示：

序号	投资者（股东）名称	认缴注册资本		累计实收资本	
		金额（人民币 万元）	出资比例（%）	金额（人民币 万元）	占注册资本总 额比例（%）
1	广东省广弘资产经营有限公司	2,000.00	100.00	2,000.00	100.00
合计		2,000.00	100.00	2,000.00	100.00

2008 年 12 月，根据广东教育书店有限公司股东决定，同意根据广东省广弘资产经营有限公司与广东美雅集团股份有限公司于 2008 年 8 月 31 日签订的《发行股份购买资产协议书》的约定，广东省广弘资产经营有限公司以持有广东教育书店有限公司股权的

公允评估值，按 2.15 元/股的价格，购买广东美雅集团股份有限公司发行的相应股份，同意广东省广弘资产经营有限公司将持有的广东教育书店有限公司 100%的股权转让给广东美雅集团股份有限公司，作为受让上述发行股份的对价，本次变更后的公司结构如下所示：

序号	投资者（股东）名称	认缴注册资本		累计实收资本	
		金额（人民币万元）	出资比例（%）	金额（人民币万元）	占注册资本总额比例（%）
1	广东美雅集团股份有限公司	2,000.00	100.00	2,000.00	100.00
	合计	2,000.00	100.00	2,000.00	100.00

2010 年 4 月，股东广东美雅集团股份有限公司名称变更为“广东广弘控股股份有限公司”，本次变更后直至本次评估基准日，公司股权结构见 3、主要股东及持股比例。

3、主要股东及持股比例

评估基准日时，教育书店的主要股东及持股比例见下表：

序号	投资者（股东）名称	认缴注册资本		累计实收资本	
		金额（人民币万元）	出资比例（%）	金额（人民币万元）	占注册资本总额比例（%）
1	广东广弘控股股份有限公司	2,000.00	100.00	2,000.00	100.00
	合计	2,000.00	100.00	2,000.00	100.00

4、企业业务简介

教育书店成立于 1992 年，多年来主要从事广东省中小学全省副科教材教辅的发行业务。教育书店的关联方南方出版传媒股份有限公司（以下简称“南方传媒”）及其控股子公司经营广东省内中小学教材教辅的出版业务和发行业务，南方传媒及其控制子公司业务涵盖教材和教辅的全产业链，教育书店发行的大部分副科教材教辅需要从南方传媒及其子公司进行采购，其他科目教材教辅则由南方传媒控股子公司新华发行集团负责发行。2018 年 7 月 6 日，新华发行集团取得中小学教材发行牌照（（总）新出发教科书字第 026 号）。2019 年 1 月 29 日，教育书店和新华发行集团签署《广东省中小学教材连锁经营合

同》，根据合同约定，新华发行集团作为广东省中小学教材发行资质唯一合法单位（（总）新出发教科书字第 026 号），教育书店是新华发行集团的中小学教材发行代理服务单位，因此 2019 年以后教育书店的副科非免费教材从新华发行集团采购，并向新华发行集团收取免费教材发行费。此交易模式一直持续到本次评估基准日。

5、被评估单位近年财务状况

（1）教育书店（合并口径）近年财务状况如下：

资产情况：

金额单位：人民币元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 9 月 30 日
资产总额	1,013,451,962.40	1,251,377,938.83	1,232,750,353.38
负债总额	545,571,968.05	744,945,520.11	1,004,285,557.17
净资产	467,879,994.35	506,432,418.72	228,464,796.21

损益情况：

金额单位：人民币元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-9 月
营业收入	1,411,673,116.36	1,488,958,977.95	909,726,273.48
营业利润	198,893,337.67	188,193,917.76	140,209,590.59
净利润	153,837,856.69	146,233,563.64	103,178,576.86

现金流量情况：

金额单位：人民币元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-9 月
经营活动产生的现金流量净额	35,172,907.22	333,241,994.41	199,462,751.17
投资活动产生的现金流量净额	-1,567,429.60	-5,818,598.83	-1,648,097.27
筹资活动产生的现金流量	-61,597,936.98	-254,527,396.95	-293,109,710.13
汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
现金及现金等价物净增加额	-27,992,459.36	72,895,998.63	-95,295,056.23
期末现金及现金等价物余额	145,948,359.32	218,844,357.95	123,549,301.72

注：2019 年度、2020 年度以及 2021 年 1-9 月数据来源于立信会计师事务所（特殊普通合伙）

出具的信会师报字[2022]第 ZM20088 号《审计报告》。

（2）教育书店母公司近年财务状况如下：

资产情况:

金额单位: 人民币元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 9 月 30 日
资产总额	825,600,754.09	987,724,153.33	960,027,615.05
负债总额	441,170,985.20	574,416,920.26	756,083,363.12
净资产	384,429,768.89	413,307,233.07	203,944,251.93

损益情况:

金额单位: 人民币元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-9 月
营业收入	1,011,589,624.54	1,055,811,605.60	668,653,483.02
营业利润	148,521,291.59	135,618,009.21	145,781,609.61
净利润	116,356,940.34	108,877,464.18	122,637,018.86

现金流量情况:

金额单位: 人民币元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-9 月
经营活动产生的现金流量净额	4,860,210.49	255,266,139.40	111,939,749.50
投资活动产生的现金流量净额	21,324,517.06	25,376,553.59	40,567,417.43
筹资活动产生的现金流量	-46,890,000.00	-227,665,000.00	-238,301,334.36
汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
现金及现金等价物净增加额	-20,705,272.45	52,977,692.99	-85,794,167.43
期末现金及现金等价物余额	59,565,819.50	112,543,12.49	26,749,345.06

注: 2019 年度、2020 年度以及 2021 年 1-9 月数据来源于立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的信会师报字[2022]第 ZM20088 号《审计报告》。

(四) 委托人与被评估单位的关系

委托人一拟以其持有的被评估单位股权对委托人二进行股权投资, 为拟交易关系。

(五) 委托人以外的其他报告使用人

根据《资产评估委托合同》的约定, 被评估单位以及国家法律、法规规定的报告使用者, 为本报告的合法使用者。

除国家法律法规另有规定外, 任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

根据广弘控股公司聘请评估中介机构的会议纪要以及新华发行集团总经理班子会会议纪要，广弘控股公司拟以其持有的教育书店 100%股权作价出资认购新华发行集团向其增资发行的股份，新华发行集团拟增资扩股购买教育书店 100%股权，需对教育书店股东全部权益价值进行评估，本次资产评估结论作为该经济行为计算相关资产价值的参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次评估对象是教育书店股东全部权益价值，评估范围是教育书店全部资产（包括流动资产、长期股权投资、固定资产和其他资产）及相关负债，包含未在账面列示的其他无形资产。评估基准日时教育书店母公司主要资产及负债概况见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	主要内容
1	一、流动资产合计	887,102,007.36	
2	货币资金	26,749,345.06	主要内容为现金、银行存款等
3	应收账款	216,073,758.88	主要内容为货款
4	预付账款	3,000,000.00	主要内容为预付货款等
5	其他应收款	304,794,113.22	主要内容为往来款、风险保证金等
6	存货	329,846,696.37	主要内容为库存商品等
7	其他流动资产	6,638,093.83	主要内容为预缴增值税、企业所得税等
8	二、非流动资产合计	72,925,607.69	
9	长期股权投资	53,212,289.27	主要内容为对广州粤教金版图书有限公司、深圳市育才教育书店有限公司等 62 家公司的股权投资
10	固定资产	12,279,039.64	主要内容为房屋建筑物、车辆及电子设备等
11	无形资产	5,599,628.19	主要内容为办公软件等
12	递延所得税资产	1,834,650.59	主要内容为计提资产减值准备形成的所得税差异等
13	三、资产总计	960,027,615.05	

序号	科目名称	账面价值	主要内容
14	四、流动负债合计	756,083,363.12	
15	应付账款	620,136,570.66	主要内容为货款等
16	合同负债	12,363,575.21	主要内容为预收货款
17	应付职工薪酬	24,780,727.99	主要内容为应付工资、奖金等
18	应交税费	7,029,216.24	主要内容为增值税、城建税等
19	其他应付款	91,773,273.02	主要内容为借款、往来款、风险抵押金等
20	五、非流动负债合计	0.00	
21	六、负债合计	756,083,363.12	
22	七、净资产	203,944,251.93	

评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，并经过立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（二）对企业价值影响较大的资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况

1、存货

存货为发出商品及库存商品，账面价值 329,846,696.37 元。其中发出商品 325,025,992.07 元，为发送到下属连锁发行单位的教材图书等；库存商品 4,820,704.30 元，存放在教育书店的门市及仓库内。

2、长期股权投资

1) 长期股权投资概况

长期股权投资包括对以下公司的股权投资，概况如下表所示：

序号	被投资单位名称	投资比例		业务类型
		直接	间接	
1	广州粤教金版图书有限公司	51%		图书发行
2	深圳市育才教育书店有限公司	51%		图书发行
3	珠海市广弘教育书店有限公司	51%		图书发行
4	珠海市斗门广雅教育书店有限公司	51%		图书发行
5	汕头市教育书店有限公司	51%		图书发行
6	汕头市潮阳区育才教育书店有限公司	51%		图书发行
7	韶关市广雅教育书店有限公司	51%		图书发行
8	乐昌市广弘教育书店有限公司	51%		图书发行
9	南雄市广弘教育书店有限公司	51%		图书发行
10	始兴县广弘教育书店有限公司	51%		图书发行

序号	被投资单位名称	投资比例		业务类型
		直接	间接	
11	新丰县广弘教育书店有限公司	51%		图书发行
12	河源市广弘教育书店有限公司	51%		图书发行
13	和平县广弘教育书店有限公司	51%		图书发行
14	连平县广弘教育书店有限公司	51%		图书发行
15	紫金县广弘教育书店有限公司	51%		图书发行
16	龙川县广弘教育书店有限公司	51%		图书发行
17	梅州广弘教育书店有限公司	51%		图书发行
18	梅州市梅县区广雅教育书店有限公司	51%		图书发行
19	兴宁市广弘教育书店有限公司	51%		图书发行
20	五华县广弘教育书店有限公司	51%		图书发行
21	梅州市埔丰广弘教育书店有限公司	51%		图书发行
22	惠州市教育书店有限公司	51%		图书发行
23	惠东县广雅教育书店有限公司	51%		图书发行
24	惠州市惠阳区广弘教育书店有限公司	51%		图书发行
25	龙门县教育书店有限公司	51%		图书发行
26	汕尾市育才教育书店有限公司	51%		图书发行
27	陆丰市教育书店有限公司	51%		图书发行
28	东莞市广弘教育书店有限公司	51%	8.33%	图书发行
29	中山市广弘教育书店有限公司	51%		图书发行
30	江门市广弘教育书店有限公司	51%		图书发行
31	开平市广知教育书店有限公司	51%		图书发行
32	鹤山市广弘教育书店有限公司	51%		图书发行
33	恩平市育才教育书店有限公司	51%		图书发行
34	佛山市广雅教育书店有限公司	51%		图书发行
35	佛山市南海区广泓教育书店有限公司	51%		图书发行
36	佛山市顺德区弘迎教育书店有限公司	51%		图书发行
37	阳江市育才教育书店有限公司	51%		图书发行
38	阳春市广弘教育书店有限公司	51%		图书发行
39	湛江市港城教育书店有限公司	51%		图书发行
40	雷州市广弘教育书店有限公司	51%		图书发行
41	廉江市广弘教育书店有限公司	51%		图书发行
42	吴川市广雅教育书店有限公司	51%		图书发行
43	徐闻县广弘教育书店有限公司	51%		图书发行
44	遂溪县教育书店有限公司	51%		图书发行
45	茂名市育才教育书店有限公司	51%		图书发行
46	信宜市广弘教育书店有限公司	51%		图书发行
47	化州市育才教育书店有限公司	51%		图书发行
48	肇庆市广弘教育书店有限公司	51%		图书发行
49	怀集县广知教育书店有限公司	51%		图书发行

序号	被投资单位名称	投资比例		业务类型
		直接	间接	
50	清远市育才教育书店有限公司	51%		图书发行
51	新兴县育才教育书店有限公司	51%		图书发行
52	阳山县广弘教育书店有限公司	51%		图书发行
53	潮州市广弘教育书店有限公司	51%		图书发行
54	饶平县广雅教育书店有限公司	51%		图书发行
55	揭阳市广雅教育书店有限公司	51%		图书发行
56	揭阳市揭东广弘教育书店有限公司	51%		图书发行
57	揭西县广弘教育书店有限公司	51%		图书发行
58	惠来县广弘教育书店有限公司	51%		图书发行
59	普宁市广弘教育书店有限公司	51%		图书发行
60	云浮市育才教育书店有限公司	51%		图书发行
61	郁南县广弘教育书店有限公司	51%		图书发行
62	罗定市广弘教育书店有限公司	51%		图书发行

3、房屋建筑物类资产

基准日时，教育书店拥有房屋建筑物主要为 23 项，账面原值 24,197,880.38 元，账面净值 11,709,651.31 元，主要为位于广州市天河区花城大道的 6 号及 2 号的商铺、办公场所、车位，天河区天河北路侨林街的居住用房以及越秀区小北路天香街的车位，具体情况详见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	证载权利人	房屋用途	结构	所在建筑总层数	建成年月	建筑面积 (m²)
1	粤房地证字第 C5946845 号	天河区花城大道 2 号首层 68 号商铺	广东教育书店有限公司	非居住用房	钢筋混凝土	34	1998/01	164.5082
2	粤房地证字第 C5938309 号	天河区花城大道路 6 号 2207 房	广东教育书店有限公司	居住用房	钢筋混凝土	32	1997/06	121.2000
3	粤房地证字第 C5938314 号	天河区花城大道路 6 号 2209 房	广东教育书店有限公司	居住用房	钢筋混凝土	32	1997/06	117.4600
4	粤房地证字第 C5946852 号	天河区花城大道路 6 号 2401 房	广东教育书店有限公司	居住用房	钢筋混凝土	32	1997/06	121.4400
5	粤房地证字第 C5938298 号	天河区花城大道路 6 号 2402 房	广东教育书店有限公司	居住用房	钢筋混凝土	32	1997/06	62.0000
6	粤房地证字第 C5946842 号	天河区花城大道路 6 号 2403 房	广东教育书店有限公司	居住用房	钢筋混凝土	32	1997/06	60.8900

序	权证编号	建筑物名称	证载权利人	房屋用途	结构	所在建	建成年	建筑面积
7	粤房地证字第 C5946854 号	天河区花城大道路 6 号 2404 房	广东教育书店有限公司	居住用房	钢筋混凝土	32	1997/06	79.3200
8	粤房地证字第 C5946853 号	天河区花城大道路 6 号 2405 房	广东教育书店有限公司	居住用房	钢筋混凝土	32	1997/06	87.0900
9	粤房地证字第 C5946841 号	天河区花城大道路 6 号 2406 房	广东教育书店有限公司	居住用房	钢筋混凝土	32	1997/06	81.9000
10	粤房地证字第 C5946850 号	天河区花城大道路 6 号 2407 房	广东教育书店有限公司	居住用房	钢筋混凝土	32	1997/06	121.2000
11	粤房地证字第 C5938310 号	天河区花城大道路 6 号 2408 房	广东教育书店有限公司	居住用房	钢筋混凝土	32	1997/06	121.2000
12	粤房地证字第 C5938311 号	天河区花城大道路 6 号 2409 房	广东教育书店有限公司	居住用房	钢筋混凝土	32	1997/06	117.4600
13	粤房地证字第 C5938312 号	天河区花城大道路 6 号 2410 房	广东教育书店有限公司	居住用房	钢筋混凝土	32	1997/06	117.7100
14	粤房地证字第 C5938325 号	越秀区小北路天香街 9 号 50 号车位	广东教育书店有限公司	非居住用房	钢筋混凝土	27	1996/11	12.4660
15	粤房地证字第 C5946848 号	越秀区小北路天香街 9 号 49 号车位	广东教育书店有限公司	非居住用房	钢筋混凝土	27	1996/11	12.4660
16	粤房地证字第 C5946849 号	越秀区小北路天香街 9 号 48 号车位	广东教育书店有限公司	非居住用房	钢筋混凝土	27	1996/11	12.4660
17	粤房地证字第 C5946847 号	天河区天河北路侨林街 57 号 803 房	广东教育书店有限公司	居住用房	钢筋混凝土	20	1997/10	97.7139
18	粤房地证字第 C5946844 号	天河区花城大道 2 号 2 楼 A2 车位	广东教育书店有限公司	非居住用房	钢筋混凝土	32	1998/01	13.2500
19	粤房地证字第 C5946843 号	天河区花城大道 2 号 2 楼 A34 车位	广东教育书店有限公司	非居住用房	钢筋混凝土	32	1998/01	13.4400
20	粤房地证字第 C5938313 号	天河区花城大道 2 号 2 楼 A8 车位	广东教育书店有限公司	非居住用房	钢筋混凝土	32	1998/01	12.6000
21	粤房地证字第 C5946839 号	天河区花城大道 2 号 2 楼 A4 车位	广东教育书店有限公司	非居住用房	钢筋混凝土	32	1998/01	13.6500
22	粤房地证字第 C5946846 号	天河区花城大道 2 号 2 楼 A3 车位	广东教育书店有限公司	非居住用房	钢筋混凝土	32	1998/01	13.7500
23	粤房地证字第 C5946851 号	天河区花城大道 2 号 2 楼 A33 车位	广东教育书店有限公司	非居住用房	钢筋混凝土	32	1998/01	13.1040

4、设备类资产

教育书店设备类资产主要存置于教育书店的经营场所内，账面原值为 4,727,090.08

元，账面净值为 569,388.33 元，车辆主要在生产经营场所周边行驶，主要包括：

(1) 丰田小轿车、本田小轿车、别克商务车等运输车辆;

(2) 笔记本电脑、服务器、空调、打印机等电子设备。

根据评估人员现场勘察和对实物的清查核实, 资产的实际数量与企业填报的基本相符。企业有严格的设备管理和维护保养制度, 设备维护保养良好, 外观整洁, 完全能满足工作要求, 运转稳定、正常。

5、其他无形资产

教育书店的其他无形资产账面价值 5,599,628.19 元, 主要为外购的办公软件。

(三) 企业申报的账面未记录的无形资产

截至评估基准日, 教育书店申报的账面未记录无形资产主要为商标权。

1、商标权

截至评估基准日, 教育书店及其下属子公司登记拥有的注册商标情况如下:

序号	权利人	商标图样	申请号/注册号	商标类别	使用期限
1	广东教育书店有限公司		17350700	第 9 类	2017-5-14 至 2027-5-13
2	广东教育书店有限公司		17350815	第 41 类	2017-9-21 至 2027-9-20
3	广东教育书店有限公司		3781122	第 35 类	2015-12-21 至 2025-12-20
4	清远市育才教育书店有限公司		7561975	第 32 类	2020-9-21 至 2030-9-20
5	肇庆市广弘教育书店有限公司		38638162	第 41 类	2020-3-14 至 2030-3-13
6	肇庆市广弘教育书店有限公司		38616014	第 35 类	2020-3-14 至 2030-3-13
7	肇庆市广弘教育书店有限公司	广弘知本	38640235	第 35 类	2020-1-28 至 2030-1-27

序号	权利人	商标图样	申请号/注册号	商标类别	使用期限
8	肇庆市广弘教育书店有限公司		38636571	第 16 类	2020-3-14 至 2030-3-13
9	肇庆市广弘教育书店有限公司		38624524	第 30 类	2020-3-14 至 2030-3-13
10	肇庆市广弘教育书店有限公司	广弘知本	38640707	第 30 类	2020-1-28 至 2030-1-27
11	肇庆市广弘教育书店有限公司	广弘知本	34019258	第 16 类	2019-6-14 至 2029-6-13
12	肇庆市广弘教育书店有限公司	知本	34015932	第 41 类	2019-8-21 至 2029-8-20
13	肇庆市广弘教育书店有限公司	广弘知本	34017731	第 41 类	2019-6-14 至 2029-6-13

以上商标权为账外无形资产。

（四）企业申报的表外资产

除以上账外无形资产，被评估单位未申报其他表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

本次评估中未引用其他评估机构出具的报告结论。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

（一）评估基准日

本项目评估基准日是 2021 年 9 月 30 日。

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素

- 1、评估基准日的选定是委托人、被评估单位与评估机构共同商定的；
- 2、本项目一切资产的评估计价标准均为评估基准日有效的价格标准，以人民币为计价货币。

六、评估依据

（一）行为依据

- 1、广东广弘控股股份有限公司聘请评估中介机构的会议纪要以及广东新华发行集团股份有限公司总经理班子会会议纪要；
- 2、资产评估委托合同。

（二）法律依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，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、《中华人民共和国会计法》（2017 年 11 月 4 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
- 4、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号，2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 5、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；

6、《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）；

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

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

9、《国有资产评估管理办法》（国务院第732号令，2020年11月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订）；

10、《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36号）；

11、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令，2001年）；

12、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第709号令，2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订）；

13、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号，2005年8月25日经国务院国有资产监督管理委员会第31次主任办公会议审议通过）；

14、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；

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

16、《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国资发产权[2013]64号）；

17、《企业国有资产交易监督管理办法》(2016年6月24日国务院国资委、财政部令第32号公布);

18、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2011年中华人民共和国财政部国家税务总局令65号修订);

19、《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订);

20、《财政部、国家知识产权局关于加强知识产权资产评估管理工作若干问题的通知》(财企[2006]第109号);

21、《计算机软件保护条例》(国务院令 第632号, 2013年1月30日第2次修订);

22、《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通过);

23、《中华人民共和国商标法实施条例》(国务院令 第358号发布, 2014年4月29日国务院令 第651号修订)。

(三) 准则依据

1、《企业会计准则》(财政部令 33号);

2、《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);

3、《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);

4、《资产评估准则术语 2020》(中评协[2020]31号);

5、《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号);

6、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35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——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 9、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 10、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 11、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 12、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 13、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 14、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 15、《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44号）；
- 16、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 17、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 18、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 19、《商标资产评估指导意见》的通知（中评协[2017]51号）；
- 20、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

（四）权属依据

- 1、教育书店提供的企业法人营业执照、公司章程；
- 2、房产证等权属证明；
- 3、商标权等无形资产相关资料；
- 4、车辆行驶证等；
- 5、其他产权资料。

（五）取价依据

- 1、企业提供的资产负债表、资产评估明细表等其他文件资料；

- 2、企业基准日及以前年度的审计报告；
- 3、企业经营情况统计资料；
- 4、企业成本费用分析资料；
- 5、企业提供的企业未来发展规划及预测；
- 6、各财经网站相关资料；
- 7、国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据；
- 8、北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》及相关风险系数资料；
- 9、当地房地产市场交易价格信息；
- 10、当地房地产租赁市场信息；
- 11、《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）；
- 12、《机电产品报价手册》（机械工业信息研究院编 2021 年版）；
- 13、《全国办公设备及家用电器报价》；
- 14、中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率及外汇汇率；
- 15、现场勘察及市场调查有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估，主要有市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法。

- 1、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。采用市场法的前提条件：（1）需要有一个充分发育活跃的资产市场；（2）参照物及其与被评估企业可比较的指标、技术参数等资料是可以收集到的。

2、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。采用收益法的前提条件：（1）被评估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；（2）资产所有者所承担的风险也必须能用货币衡量；（3）被评估资产预期获利年限可以预测。

3、资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。采用成本法的前提条件：（1）应当具备可利用的历史资料；（2）形成资产价值的耗费是必需的。

（二）评估方法选择及理由

目前国内资本市场有活跃的公开市场，相关同类型上市公司较多即公开市场上有可比的交易案例且相关市场数据比较充分，故本次评估采用市场法评估。

评估基准日时，被评估单位是广东省中小学教科书参与发行单位，在所从事的广东省中小学教学用书发行市场已经有一定的市场占有率，其历史年度的收入与成本较为稳定，在特定假设前提下企业预测期收益和风险都可以估计，因此本次评估选择收益法进行评估。

本次评估目的是拟以其持有的股权作价出资认购增资发行股份，资产基础法仅从企业购建角度反映了企业的价值，难以反映经济行为实现后企业的股东全部权益价值，因此本次评估不选用资产基础法进行评估。

故本次评估确定采用市场法和收益法进行评估。

（三）评估方法的运用和逻辑推理过程

1、收益法方法说明

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。是从企业整体出发，以企业的获利能力为核心，通过分析、判断和预测企业未来收益，考虑企业的经营风险和市场风险后，选取适当的折现率，折现求取股东全部权益价值。

收益法包括股利折现法和现金流量折现法。本次评估具体采用现金流量折现法。

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估资产价值的一种方法。现金流量包括企业所产生的全部现金流量（企业自由现金流量）和属于股东权益的现金流量（权益自由现金流量）两种口径，两种现金流量对应的方法分别为间接法和直接法。

本次采用直接法，对应的现金流量为权益自由现金流量（权益自由现金流量=税后净利润（扣除少数股东权益影响）+折旧和摊销+付息债务的增加（或减少）-资本性支出-净营运资金变动）。

根据企业实际情况，在持续经营前提下，本次评估的基本模型为：

$$E = P + C \quad (1)$$

式中： E ：股东全部权益价值

P ：经营性资产价值

C ：非经营性资产、负债和溢余资产

其中：经营性资产价值 P

$$P = \sum_{i=0.13}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (2)$$

式中： R_i ：未来第*i*年的企业权益自由现金流量（扣除少数股东权益影响）

R_{n+1} ：未来第*n*+1 年的企业权益自由现金流量（扣除少数股东权益影响）

r：折现率；

i：收益年期 $i=0.13, 0.75, 1.75, 2.75, 3.75, \dots, n$

其中：企业权益自由现金流量 *R*

$R = \text{税后净利润（扣除少数股东权益影响）} + \text{折旧和摊销} + \text{付息债务的增加（或减少）} - \text{资本性支出} - \text{净营运资金变动}$ (3)

本次评估以被评估单位的未来收益分为前后两个阶段进行预测。首先，逐年预测前阶段（2021 年 10 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日）各年的企业权益自由现金流量；其次，预测后阶段被评估企业进入稳定期（2027 年至永续年限），保持前阶段最后一年（2026 年）的预期收益额水平，估算预测期后阶段稳定的企业权益自由现金流量。最后，将两部分的现金流量进行折现处理加和，得到教育书店经营性资产价值。

折现率的确定

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定折现率 *r*

$$r = R_{f1} + \beta \times ERP + R_e \quad (4)$$

式中：*r*：权益资本报酬率；

R_{f1} ：无风险利率

β ：权益系统风险系数

ERP：市场超额收益率

R_e ：企业特定风险调整系数

2、市场法方法说明

（1）市场法定义和原理

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指通过对资本市场上与被评估企业处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

交易案例比较法是指通过分析与被评估企业处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

由于国内企业股权的交易信息公开程度低，无法收集到足够的样本案例进行统计分析，因此交易案例比较法并不适用；而在证券市场上能找到一定数量的与被评估单位类似的上市公司，且交易活跃，财务数据公开，故本次市场法评估采用上市公司比较法。

（2）市场应用前提

采用市场法时，应当选择与被评估企业进行比较分析的参考企业，保证所选择的参考企业与被评估企业具有可比性。参考企业通常应当与被评估企业属于同一行业，或受相同经济因素的影响。具体来说一般需要具备如下条件：

- 1) 必须有一个充分发展、活跃的市场；
- 2) 存在三个或三个以上相同或类似的参照物；
- 3) 参照物与被评估对象的价值影响因素明确，可以量化，相关资料可以搜集。

（3）技术思路

运用上市公司比较法通过下列步骤进行：

- 1) 搜集可比上市公司。
- 2) 确定价值比率。
- 3) 分析比较可比上市公司和待估对象，选取比较参数和指标，确定比较体系。
- 4) 通过可比上市公司的参数和指标与待估对象的参数和指标进行比较，得出修正指标。
- 5) 通过可比上市公司的修正指标与可比上市公司的价值比率进行相乘，得到修正价值指标。
- 6) 对修正价值指标进行加和平均，得到待估对象的价值指标。
- 7) 运用调整后的可比上市公司价值比率的平均值与被评估单位相应参数相乘，考虑流动性折扣、控股权溢价的影响后，加上企业溢余及非经营性资产（负债）净值，求得被评估单位于 2021 年 9 月 30 日的股东全部权益价值。其计算公式如下：

被评估单位股东全部权益价值=调整后价值比率×被评估单位相应参数×（1-缺乏流动性折扣率）×（1+控股权溢价率）+溢余及非经营性资产（负债）净值。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）接受委托

在委托人确定进行资产评估事项后，本公司负责人与项目经理就此与委托人洽谈项目资产评估事宜。本公司人员听取了委托人对评估对象及范围的情况介绍，对评估对象及范围有了一定了解。经委托人明确提出委托意向和时间要求后，双方共同确定了评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，并签署了资产评估委托合同。

（二）资产清查

签署了资产评估委托合同之后，本公司根据项目的需要组成项目评估组，制定了详尽的评估方案及人员、时间的安排，并进行了大量的前期工作。为配合做好评估工作，教育书店专门组织力量进行了资产清查。在本公司评估人员指导下，按要求填写了评估申报明细表。同时评估人员收集准备资产的产权证明文件和反映设备性能、状态、经济技术指标、财务账卡等评估所需资料。

在教育书店资产清查后，评估人员在审核账务、核查权属、实物勘察、市场调查、选取评估方法等方面分头进行工作。首先，对其资产逐项进行账账和账表方面的清理和核对；其次，在账务核实的基础上进行账实的核对，根据固定资产卡片，对大额及比较重要固定资产逐项进行实地盘点。

（三）评定估算

通过资产清查和现场勘察，评估人员对资产的具体状况，包括质量、性能、尚可使用年限、损耗、资产功能变化等有了充分的了解，取得了较为客观的数据。

根据资产类别和实际状况，评估人员运用所搜集到的信息资料以及有关经济技术财务等指标，运用适当的评估方法，做出了价值评定，估算出资产的价格。

（四）评估汇总

根据不同资产的评估值，评估人员进行评估结果的汇总，形成了完整的资产评估明细表和汇总表，并对评估值增减变化的合理性进行分析。

经过本公司项目组人员的充分讨论及分析、经本公司三级审核制度审核，形成本评估结论。

九、评估假设

本次评估时，主要是基于以下重要假设及限制条件进行的，当以下重要假设及限制条件发生较大变化时，评估结论应进行相应的调整。

（一）一般假设

- 1、假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- 2、假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3、假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 4、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后无重大变化；
- 5、假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。并假设能保持现有的管理、业务、技术团队的相对稳定，或变化后的管理、业务、技术团队对公司经营管理无重大影响；
- 6、假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 7、假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1、2022 年 3 月，教育书店与新华发行集团签订了《广东省中小学教科书连锁经营合同》（2022 年春季）。上述连锁经营合同约定：义务教育阶段非免费教科书和高中阶段教科书，新华发行集团向教育书店发货折扣原则上按黑白版 74%、彩色版 76%确定；免费教科书发行服务费原则上按确认发行码洋的 23.99%（黑白）、21.99%（彩色）确定。本次评估假设被评估单位在 2022 年及以后年度的经营中，将持续按前述已签订《广东省

中小学教科书连锁经营合同》（2022 年春季）的合作模式及合作条件与新华发行集团开展相关发行业务。

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

3、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、运营方式等与目前保持一致；

4、本次评估假设被评估单位的经营业务无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位的运营造成重大不利影响，被评估单位及被评估资产现有用途不变并原地持续使用；

5、假设被评估单位在未来经营期内的主营业务、收入与成本的构成以及经营策略等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的主营业务状况的变化所带来的损益；

6、本次评估是假设被评估单位以评估基准日的实际存量为前提，收益的计算以会计年度为基准，未来能够持续经营，被评估单位的收益实现日为每年年中，且 5 年后的各年收益总体平均与第 5 年相同；

7、本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；

8、假设被评估单位目前取得的各项行业资质在有效期到期后能顺利通过有关部门的审批，行业资质持续有效；

9、假设未来没有来自企业外部的新增追加投资影响企业的生产能力；

- 10、假设评估基准日后被评估单位的研发能力和技术先进性保持目前的水平；
- 11、假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势；
- 12、假设被评估单位在未来的经营期内，保持评估基准日的负债水平，资产结构不发生重大变化。

本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，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）运用收益法评估结论

运用收益法，经过评估测算，教育书店的净资产账面值为 20,394.43 万元，教育书店股东全部权益评估值为 114,453.76 万元，增幅 461.20%。

（二）运用市场法评估结论

运用市场法，经过评估测算，教育书店的净资产账面值为 20,394.43 万元，教育书店股东全部权益评估值为 119,400.15 万元，增幅 485.45%。

（三）评估结论分析和应用

经对两种评估方法的评估程序进行复核和分析，我们认为，两种评估结果存在一定差异，两种评估方法差异的原因主要是：由于市场法是通过分析对比公司的各项指标，以对比公司股权或企业整体价值与其相关收益性指标、资产类指标或其他特性指标的比率，并以此比率倍数推断被评估单位应该拥有的比率倍数，进而得出被评估单位股东权益的价值。评估人员对可比公司的财务信息掌握比较有限，可能存在可比公司独

有的无形资产、或有负债等不确定因素或难以调整的因素，致使存在上市公司比较法的评估结果与实际企业价值离散程度较大的风险。考虑到收益法评估是以被评估单位预期未来能够获取利润为基础，其计算过程采用了众多直接反映企业盈利能力的参数，其评估结果综合了企业资产总量、资本结构、运营能力、管理水平、商誉等一系列的衡量要素，相对全面地体现了企业的整体价值。而市场法评估采用的大多是市场可比公司的历史数据，同时比较因素调整方式的具有一定的主观性，其技术过程决定了对于采用市场法评估结论作为依据的股权交易行为的事后检验有一定的难度。考虑到收益法所使用数据的质量和数量优于市场法，故优选收益法结果。因此，本次评估采用收益法评估结论作为教育书店股东全部权益价值评估结论。

通过清查及评估测算，评估基准日 2021 年 9 月 30 日时，教育书店的股东全部权益价值为 114,453.76 万元（大写：人民币壹拾壹亿肆仟肆佰伍拾叁万柒仟陆佰元整）。

十一、特别事项说明

（一）立信会计师事务所（特殊普通合伙）对教育书店 2021 年 9 月 30 日的资产及负债进行了审计工作，并出具了信会师报字[2022]第 ZM20088 号《审计报告》，本次评估是以审计调整后的数据作为基础进行的。

（二）2022 年 3 月，教育书店与新华发行集团签订了《广东省中小学教科书连锁经营合同》（2022 年春季）。上述连锁经营合同约定：义务教育阶段非免费教科书和高中阶段教科书，新华发行集团向教育书店发货折扣原则上按黑白版 74%、彩色版 76%确定；免费教科书发行服务费原则上按确认发行码洋的 23.99%（黑白）、21.99%（彩色）确定。

被评估单位管理层根据上述合同的合作条件为基础，假设该合作条件将长期持续，

对公司 2022 年及以后年度的经营业绩进行了预测。基于本项目经济行为旨在通过广弘控股公司以其持有的教育书店 100% 股权作价出资认购新华发行集团向其增资发行的股份，以解除同一控制下企业同业竞争，本次评估在上述假设和预测基础上得出本次评估的结论。就上述评估假设业经与本次评估委托方广弘控股公司及新华发行集团进行了充分沟通，并得到了两家委托方的确认。如果上述假设不成立，将会对评估结论产生重大影响，本报告的评估结论将不适用于本次特定评估目的的经济行为，特提请评估报告的使用者予以注意。

（三）根据《关于延续宣传文化增值税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2021 年第 10 号）第二条规定，自 2021 年 1 月 1 日起至 2023 年 12 月 31 日，免征图书批发、零售环节增值税，故本次评估预测期教育书店的图书批发、零售环节免征增值税；而在永续期考虑到以上优惠政策延续的不确定性，则按正常标准缴纳增值税进行预测，特此说明。

（四）截至本次评估基准日，根据《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号），教育书店部分长期投资单位执行的所得税适用以上优惠政策，故本次评估预测期对于教育书店的执行的所得税率考虑优惠政策继续执行进行预测；而在永续期考虑到以上优惠政策延续的不确定性，则所得税率统一按没有优惠政策的 25% 税率进行预测，特此说明。

（五）2022 年 4 月 21 日，广东教育书店有限公司董事会决议制定了关于 2021 年 9 月利润分配方案，拟向股东分配利润 9,685.00 万元，其中，分配给广东广弘控股股份有限公司 9,685.00 万元。本次评估未考虑上述期后事项对基准日评估结论的影响，特提醒报告使用者注意。

(六) 截至本次评估基准日, 被评估单位之控股子公司深圳市育才教育书店有限公司(以下简称“深圳育才教育书店”)就侵权责任纠纷起诉深圳市蛇口南昊文化有限公司、胡家兵, 涉案本金为 2,055,881.25 元, 起诉缘由为, 胡家兵、南昊公司等违规开展美术学具交易, 侵害公司利益, 导致深圳育才教育书店在此前进行的买卖合同纠纷案中被判令向南昊公司支付 205 万余元款项, 胡家兵与南昊公司等构成共同侵权。深圳市罗湖区人民法院于 2021 年 7 月 16 日送达受理通知书, 案号为(2021)粤 0303 民初 23211 号。截止至本次报告出具日, 以上诉讼尚未审结。本次评估未考虑最终审判及执行结果对评估结果的影响, 特此说明。

(七) 本评估报告所示评估结论为教育书店于 2021 年 9 月 30 日时的股东全部权益价值, 提请报告使用人在引用本评估报告结论作教育书店控股权或少数股权交易参考时, 应在本评估结论的基础上考虑股权溢价或折价的影响。

(八) 本次收益法评估中所涉及的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。被评估单位管理层对其提供的企业未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性, 以及企业未来盈利预测的合理性和可实现性负责。

(九) 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下, 对委估对象未来经营的一个合理预测, 如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素, 则会影响盈利预测的实现程度。我公司并不保证上述假设可以实现, 也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

(十) 本项目评估过程中, 我们未获告知被评估企业存在资产抵押、对外担保、违约责任等事项, 评估时未考虑被评估企业任何可能存在的抵押、担保、违约责任等因素

对评估结论的影响。

(十一) 评估结论是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

(十二) 本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

(十三) 对被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(十四) 评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了必要的查验，但不不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。本报告亦不能成为有关资产的权属证明文件，也不为有关资产的权属状况承担任何责任。委托人和被评估单位应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。特提请报告使用人注意。

(十五) 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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

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

(五) 未征得出具评估报告的评估机构同意，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人另有约定的除外。

(六) 评估结论的有效使用期限：本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论有效期为 2021 年 9 月 30 日至 2022 年 9 月 29 日。

(七) 当政策调整对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

本评估报告日为二〇二二年六月二日，是评估专业意见形成日。

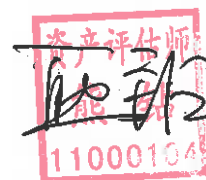
(本页以下无正文)

(本页为联信（证）评报字[2022]第 A0092 号报告专用签字盖章页，无正文)

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

中国·广州

资产评估师：熊 钻



资产评估师：吕伟书



收益法评估结果表

金额单位：人民币万元

评估基准日：2021年9月30日

被评估单位：广东教育出版社有限公司

项目	2021年10-12月	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2026年后永续
一、营业收入	70,778.95	149,114.00	153,489.00	157,962.00	162,602.00	167,227.00	167,227.00
二、营业总成本	57,397.62	134,488.95	138,637.71	142,769.62	147,040.06	151,327.94	151,767.03
其中：营业成本	50,325.76	110,171.94	113,652.62	116,998.25	120,470.49	123,936.17	123,936.17
税金及附加	57.70	120.13	122.69	125.29	128.94	131.59	570.68
销售费用	3,107.72	11,357.00	11,692.00	12,060.00	12,441.00	12,833.00	12,833.00
管理费用	3,835.22	12,688.00	13,030.00	13,432.00	13,845.00	14,272.00	14,272.00
研发费用							
财务费用	71.22	151.88	140.40	154.08	154.63	155.18	155.18
加：公允价值变动收益	0.00						
资产减值损失	0.00						
信用减值损失	211.63						
投资收益	-24.77						
资产处置收益	4.27						
其他收益	8.95						
三、营业利润	13,581.40	14,625.05	14,851.29	15,192.38	15,561.94	15,899.06	15,459.97
加：营业外收入	-3.32						
减：营业外支出	14.90						
四、利润总额	13,563.17	14,625.05	14,851.29	15,192.38	15,561.94	15,899.06	15,459.97
减：所得税	2,538.69	3,479.07	3,535.78	3,623.29	3,717.47	3,803.46	3,864.99
五、净利润	11,024.48	11,145.98	11,315.51	11,569.09	11,844.47	12,095.60	11,594.98
少数股东影响净利润	3,350.06	2,837.18	2,832.53	2,848.30	2,863.77	2,873.87	2,534.59
六、扣除非少数股东影响后归属于母公司净利润	7,674.42	8,308.80	8,482.98	8,720.79	8,980.70	9,221.73	9,060.39
加：固定资产折旧、无形资产摊销	110.53	466.77	491.43	524.65	551.22	577.78	577.78
付息债务增加或减少	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：资本性支出	103.38	653.53	653.53	743.53	673.53	673.53	577.78
追加营运资金	1,149.76	-729.79	-51.94	16.96	14.84	20.40	0.00
净现金流量	6,531.81	8,851.83	8,372.82	8,484.95	8,843.55	9,105.58	9,060.39
折现年期	0.13	0.75	1.75	2.75	3.75	4.75	n
折现率	11.48%	11.48%	11.48%	11.48%	11.48%	11.48%	11.48%
折现系数	0.9860	0.9217	0.8268	0.7417	0.6653	0.5968	5.1986
净现值	6,440.37	8,158.73	6,922.65	6,293.29	5,883.61	5,434.21	47,101.36
经营性资产价值				86,234.22			
溢余资产价值				28,219.54			
股东全部权益价值				114,453.76			

评估机构：广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

评估人员：熊钻、吕伟书



市场法计算结果汇总表

被评估单位：广东教育出版社有限公司										目标企业（广东教育出版社有限公司）					单位：人民币万元	
序号	证券代码	证券简称	PE	调整系数	调整后的PE	算术平均	缺乏流动性折扣率	归属于母公司所有者的净利润	经营性资产	非经营性资产净值	股东全部权益价值	控制权溢价率	股权比例	被评估单位经营性企业价值	被评估单位股东全部权益价值	
1	601098.SH	中南传媒	9.44	0.69	6.55	8.44	31.74%	13,787.83	91,180.61	28,219.54	119,400.15	14.79%	100.00%	91,180.61	119,400.15	
2	601921.SH	浙版传媒	14.62	0.78	11.38											
3	601801.SH	皖新传媒	10.65	0.69	7.39											

评估人员：熊钻、吕伟书

评估机构：广东联信资产评估土地房地产估价有限公司



会议纪要（三）

2022年1月28日（星期五）上午，缪安民董事长在越秀城市广场南塔37楼大会议室，主持召开弘控股总经理办公会议，研究推动解决同业竞争问题聘请评估中介机构（共同委托）等事宜。会议主要内容纪要如下：

审议推动解决同业竞争问题聘请评估中介机构事宜（共同委托）

财务部提请审议推动解决同业竞争问题聘请评估中介机构事宜，董事会秘书苏东明介绍了有关情况。为妥善解决新华发行集团和教育书店同业竞争问题，做好公司内幕信息的防控工作，建议采用直接委托的方式与新华发行集团共同委托中联国际评估咨询有限公司与广东联信资产评估土地房地产估价有限公司分别对新华发行集团与教育书店截至2021年9月30日的股东全部权益价值进行评估，并出具《评估报告》，服务费用分别为162.88万元（含税）与88万元（含税），我司拟承担费用125.44万元。经会议研究，同意财务部的意见。

出席人员：蔡飏 缪安民 黄万兴 欧立民 刘汉林

列席人员：高子英 苏东明 沈蔚涵 徐爱芹

要及会议决定事项通知的审批及印发均线下完成，并做好存档及保密工作。

参会人员：何宝贤、林劲松、何庆惠、翁旭辉、王志超
 叶苏柳

列席人员：王柳美、张艳勇、徐建峰、陈文兴参与了相关
 议题审议

记录人员：刘萍

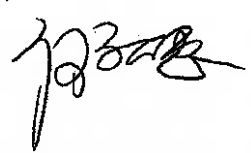


纪要审核：赵x

纪要审批：

何宝贤

林劲松 何庆惠 王志超

防伪条形码：



防伪 编号：00202022030136074354

立信会计师事务所（特殊普通合伙）已签

报告 文号：信会师报字[2022]第 ZM20088 号

委托 单位：广东广弘控股股份有限公司、广东新华
发行集团股份有限公司

被审验单位名称：广东教育书店有限公司（合并）

被审单位所在地：广州

事务所名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

报告 类型：财务报表审计（无保留意见）

报告 日期：2022 年 3 月 23 日

报备 时间：2022 年 3 月 25 日 14:54:54

签名注册会计师：王耀华

昌宇颖

广东教育书店有限公司（合并）

2019 年 1 月至 2021 年 9 月审计报告

事务所名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话：020-38010065

传 真：

通信 地址：广州市天河区林和西路 9 号耀中广场 B 座 11 楼

电子 邮件：289478384@qq.com

事务所网址：

如对上述报备资料，有疑问的，请与广州注册会计师协会业务监管部联系。

防伪查询电话号码：38922350 转 371 转 373

防伪 查询 网址：<http://www.gzicpa.org.cn> 或 <http://www.gdicpa.org.cn/>



立信会计师事务所(特殊普通合伙)
BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP



审计报告

信会师报字[2022]第 ZM20088 号

广东教育书店有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了广东教育书店有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2019-12-31、2020-12-31 及 2021-09-30 的合并及母公司资产负债表，2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 月期间的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母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，公允反映了贵公司 2019-12-31、2020-12-31 及 2021-09-30 的合并及母公司财务状况以及 2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 月期间的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

广东教育书店有限公司
合并资产负债表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



资产	附注五	2021.9.30	2020.12.31	2019.12.31
流动资产:				
货币资金	(一)	123,549,301.72	218,844,357.95	145,948,359.32
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	(二)	175,837,416.11	212,494,661.59	164,165,241.84
应收款项融资				
预付款项	(三)	11,107,826.96	2,892,090.39	1,959,880.95
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
其他应收款	(四)	309,400,207.39	576,151,379.31	622,992,782.90
买入返售金融资产				
存货	(五)	535,487,418.47	198,683,035.85	34,491,283.03
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	(六)	7,127,704.71	8,540,658.27	14,614,731.50
流动资产合计		1,162,509,875.36	1,217,606,183.36	984,172,279.54
非流动资产:				
发放贷款和垫款				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资	(七)	1,508,139.14	2,679,710.10	
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产				
固定资产	(八)	17,325,803.60	17,704,887.02	19,067,640.30
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产	(九)	34,432,951.05		
无形资产	(十)	5,599,628.19	6,084,965.33	4,926,810.59
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	(十一)	2,030,947.94	2,105,560.34	1,533,336.69
递延所得税资产	(十二)	9,343,008.10	5,196,632.68	2,647,752.22
其他非流动资产	(十三)			1,104,143.06
非流动资产合计		70,240,478.02	33,771,755.47	29,279,682.86
资产总计		1,232,750,353.38	1,251,377,938.83	1,013,451,962.40

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

广东教育书店有限公司
母公司资产负债表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



资产	附注十	2021.9.30	2020.12.31	2019.12.31
流动资产:				
货币资金		26,749,345.06	112,342,512.49	59,565,819.50
交易性金融资产				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	(一)	216,073,758.88	107,399,121.84	55,073,555.17
应收款项融资				
预付款项		3,000,000.00	400,000.00	500,000.00
其他应收款	(二)	304,794,113.22	573,465,029.75	621,397,075.37
存货		329,846,696.37	111,383,108.35	2,931,094.69
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产		6,638,093.83	7,755,418.21	12,920,586.53
流动资产合计		887,102,007.36	912,946,190.64	752,388,131.26
非流动资产:				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资	(三)	53,212,289.27	54,383,860.23	51,704,150.13
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产				
固定资产		12,279,039.64	13,336,081.36	14,835,132.51
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产		5,599,628.19	6,082,965.27	4,920,810.57
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产		1,834,650.59	975,055.83	648,386.56
其他非流动资产				1,104,143.06
非流动资产合计		72,925,607.69	74,777,962.69	73,212,622.83
资产总计		960,027,615.05	987,724,153.33	825,600,754.09

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

广东教育书店有限公司
合并利润表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



项目	附注五	2021年1-9月	2020年度	2019年度
一、营业总收入		909,726,233.48	1,488,958,977.95	1,411,673,116.36
其中: 营业收入	(二十七)	909,726,233.48	1,488,958,977.95	1,411,673,116.36
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本		765,540,119.57	1,297,212,629.91	1,209,081,451.93
其中: 营业成本	(二十七)	613,483,067.30	1,078,028,207.71	935,657,374.44
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险责任准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
税金及附加	(二十八)	628,531.91	895,505.34	1,001,721.53
销售费用	(二十九)	57,212,970.25	110,863,194.72	179,541,157.82
管理费用	(三十)	90,593,072.72	109,754,441.98	95,858,477.69
研发费用				
财务费用	(三十一)	3,622,477.39	-2,328,719.84	-2,977,279.55
其中: 利息费用		5,932,026.89	1,015,000.00	
利息收入		2,417,104.51	3,473,617.32	3,108,137.50
加: 其他收益	(三十二)	143,871.58	46,937.76	39,263.20
投资收益(损失以“-”号填列)	(三十三)	-1,171,570.96	-720,289.90	
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-1,171,570.96	-720,289.90	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
汇兑收益(损失以“-”号填列)				
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)				
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)	(三十四)	-3,087,715.14	-2,900,972.88	-3,777,129.14
资产减值损失(损失以“-”号填列)				
资产处置收益(损失以“-”号填列)	(三十五)	138,851.20	21,894.74	39,539.18
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		140,209,590.59	188,193,917.76	198,893,337.67
加: 营业外收入	(三十六)	170,169.03	557,109.92	592,029.55
减: 营业外支出	(三十七)	176,522.50	2,320,323.56	768,836.11
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		140,203,237.12	186,430,704.12	198,716,531.11
减: 所得税费用	(三十八)	37,024,660.26	40,197,140.48	44,878,674.42
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		103,178,576.86	146,233,563.64	153,837,856.69
(一) 按经营持续性分类				
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		103,178,576.86	146,233,563.64	153,837,856.69
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)				
(二) 按所有权归属分类				
1. 归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		83,364,029.71	110,365,325.29	124,742,884.46
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		19,814,547.15	35,868,238.35	29,094,972.23
六、其他综合收益的税后净额				
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额				
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益				
1. 重新计量设定受益计划变动额				
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益				
3. 其他权益工具投资公允价值变动				
4. 企业自身信用风险公允价值变动				
(二) 将重分类进损益的其他综合收益				
1. 权益法下可转损益的其他综合收益				
2. 其他债权投资公允价值变动				
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
4. 其他债权投资信用减值准备				
5. 现金流量套期储备				
6. 外币财务报表折算差额				
7. 其他				
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
七、综合收益总额		103,178,576.86	146,233,563.64	153,837,856.69
归属于母公司所有者的综合收益总额		83,364,029.71	110,365,325.29	124,742,884.46
归属于少数股东的综合收益总额		19,814,547.15	35,868,238.35	29,094,972.23
八、每股收益:				
(一) 基本每股收益(元/股)				
(二) 稀释每股收益(元/股)				

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

广东教育书店有限公司
合并现金流量表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



项目	附注五	2020 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金		954,778,487.95	1,441,262,852.82	1,360,040,485.68
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
代理买卖证券收到的现金净额				
收到的税费返还		91,828.91	109,467.10	2,839,577.25
收到其他与经营活动有关的现金	(三十九)	579,868,486.64	337,484,178.99	295,884,777.84
经营活动现金流入小计		1,534,736,803.50	1,778,856,498.91	1,658,764,840.77
购买商品、接受劳务支付的现金		800,927,036.00	784,052,880.28	1,100,165,162.96
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
拆出资金净增加额				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金		125,581,127.20	137,030,967.51	122,268,408.96
支付的各项税费		51,670,097.16	52,260,389.23	49,776,818.52
支付其他与经营活动有关的现金	(三十九)	357,095,791.97	472,270,267.08	351,381,543.11
经营活动现金流出小计		1,335,274,052.33	1,445,614,504.10	1,623,591,933.55
经营活动产生的现金流量净额		199,462,751.17	333,241,994.81	35,172,907.22
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		315.00	6,290.00	58,999.56
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计		315.00	6,290.00	58,999.56
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,648,412.27	2,424,888.83	1,626,429.16
投资支付的现金			3,400,000.00	
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计		1,648,412.27	5,824,888.83	1,626,429.16
投资活动产生的现金流量净额		-1,648,097.27	-5,818,598.83	-1,567,429.60
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	(三十九)	366,173,420.64	80,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		366,173,420.64	80,000,000.00	
偿还债务支付的现金				
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		380,371,745.95	333,512,396.95	61,597,936.98
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		48,371,745.95	26,862,396.95	15,377,900.15
支付其他与筹资活动有关的现金	(三十九)	278,911,384.82	1,015,000.00	
筹资活动现金流出小计		659,283,130.77	334,527,396.95	61,597,936.98
筹资活动产生的现金流量净额		-293,109,710.13	-254,527,396.95	-61,597,936.98
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额				
加：期初现金及现金等价物余额		218,844,357.95	145,948,359.32	173,940,818.68
六、期末现金及现金等价物余额		123,549,301.72	218,844,357.95	145,948,359.32

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



营业执照

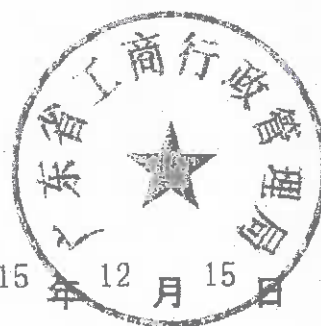
(副本) (副本号:1-1)

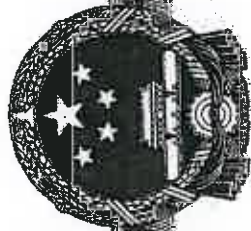
统一社会信用代码 914400001903435723

名 称	广东广弘控股股份有限公司
类 型	股份有限公司(上市、国有控股)
住 所	广州市天河区广州大道北路520号
法定代表人	蔡飏
注册 资 本	人民币伍亿捌仟叁佰柒拾玖万零叁佰叁拾元
成 立 日 期	1985年11月05日
营 业 期 限	长期
经 营 范 围	食品冷藏设备的经营和管理; 实业投资; 资本运营管理; 货物进出口、技术进出口(法律、行政法规禁止的除外; 法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营); 仓储(危险品除外); 场地出租; 农副产品收购(不含国家专营专控商品); 食品冷藏及空调、冷藏设备的技术咨询; 商品信息咨询; 畜禽饲养技术服务; 农业技术研究开发; 文化、教育产品开发; 销售农副产品、教学仪器、实验室设备、办公用品、电子产品、电子计算机及配件。(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。)



登记机关





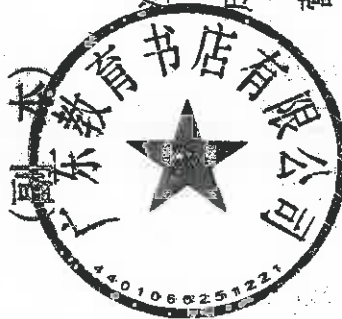
编号: S0612020085565G(1-1)

统一社会信用代码

91440000190348349E

营业执照

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”,
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



名称 广东教育书店有限公司

类型 有限责任公司(法人独资)

法定代表人 蔡鹰

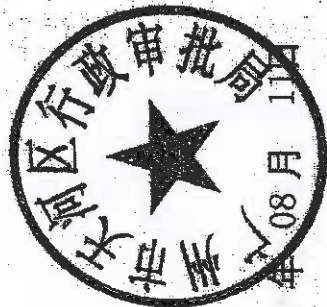
注册资本 贰仟万元(人民币)

成立日期 1992年11月27日

营业期限 1992年11月27日至长期

经营范围 批发业(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询,网址: <http://cri.gz.gov.cn/>。依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

住所 广东省广州市天河区花城大道2号首层68号商铺



登记机关

2020年08月11日

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

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn/>

国家市场监督管理总局
UNIONTRUST

广东教育书店有限公司



天河区元岗大道2号汇景68号商铺

钢筋混凝土结构

34

竣工日期

平方米

平方米

平方米

平方米

四 墙

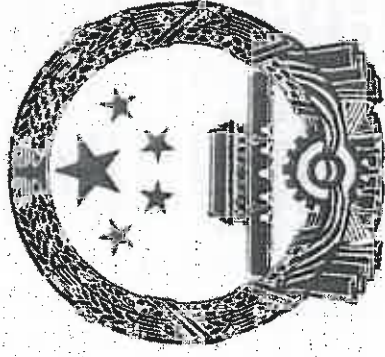
01 属

人	份 证 码	国 籍	中 国
屋 所 有 来 源	来 源	房屋用途	非居住用房
自 有 房 屋 来 源	来 源	房屋所有权性质	有限责任公司
地 产 来 源	来 源	土地使用权性质	国有土地使用权
地 座 落	天河区元岗大道2号汇景68号商铺		
建 筑 结 构	钢筋混凝土结构		
层 数	34	竣工日期	
建 基 面 积	平方米		
建 筑 面 积	164.562 平方米		
其 中 住 宅 建 筑 面 积	平方米		
其 中 套 内 建 筑 面 积	127.441 平方米		
四 墙			
01 属			

地 号	4	图 号	图: 2003 幅: 9
用 途	综合	土地等级	
使用类型		终止日期	
使用面积		权 积	平方
自用面积		用 积	平方
共用面积		用 积	4.556 平方
使用证号		填证机关	
共有(用)人		占有房屋份	共有(用)权证号
(以下空白)			
土地情 况		房 地 产 共 有 (用) 情 况	
纳 税 情 况		已 办	

24/0

根据《中华人民共和国城市房地
产管理法》和《广东省城镇房地产权
登记条例》规定，为保护房屋所有权
及其所占土地使用权的权利人的合
法权益，对权属人申请登记本证所列
房地产，经审查属实，特发此证。



房地产权证



粤房地证字第 C 5938312 号

合已征收国有土地使用权出让金使用年限70年从1997年08月02日
起
立此共用土地面积是整栋楼的产权人共同使用

附
记



2410房

登记字号

07交登01015009

登记机关



登记日期

2007年5月17日

广东教育书店有限公司



天河区花城大道路(号)2409房

房地座落

钢筋混凝土结构

建筑结构

层数

32

竣工日期

建基面积

平方米

建筑面积

117.46

平方米

其中住宅建筑面积

平方米

其中套内建筑面积

94.8123

平方米

四 墙 归 属

权属人

身份证号码

房屋所有权来源

国籍

中国

房屋用途

住宅用房

房屋所有权性质

有证住宅用地使用权

土地使用权性质

国有土地使用权

土地

土地

地

情

况

房地产共有(用)情况

共有(用)人

(以下空白)

占有房屋
份

共有(用)权证

填证
机关

地 号

图号

图: 2409
地: 0

用 途

住宅用地

土地
等级

使用类

型

终止
日期

使用面

积

平

自面

积

平

共面

积

4253.6

使用证

号

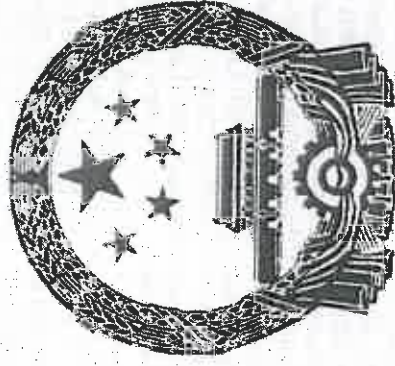
纳税情况

税



信评估
UNIONTRUST

根据《中华人民共和国城市房地
产管理法》和《广东省城镇房地产权
登记条例》规定，为保护房屋所有权
人其所占用土地使用权的权利人的合
法权益，对权属人申请登记本证所列
房地产，经审查属实，特发此证。



2408

房地产权证



粤房地证字第 C 5938310 号

☆ 已征收国有土地使用权出让金使用年限70年从1997年05月01日起
☆ 此其用地面积是整幢楼房的产权人共同使用

附
记



2408房

登记字号

07交登01014999

登记机关：

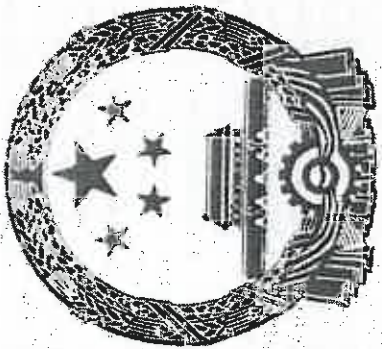


登记日期：

2000年9月17日



2406



根据《中华人民共和国城市房地
 产管理法》和《广东省城镇房地产权
 登记条例》规定，为保护房屋所有
 及其所占土地使用权的权利人的合
 法权益，对权属人申请登记本证所
 列房地产，经审查属实，特发此证。



房地产权证



粤房地证字第 C 5946841 号

CONTRUS

已经征收国有土地使用权出让金使用年限70年从1947年06月01日起
及其土地使用权是整幢楼宇的产权人共同使用

附
记



2406房

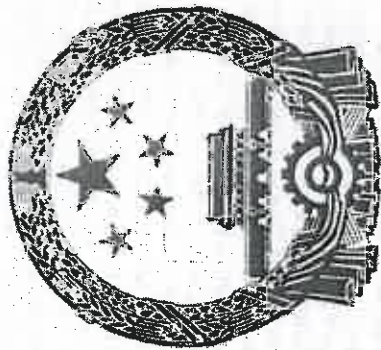
登记字号 07交登01015037

登记机关

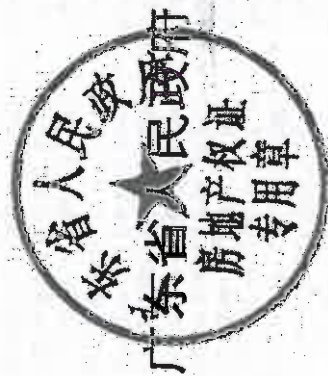
登记日期:



根据《中华人民共和国城市房地
产管理法》和《广东省城镇房地产权
登记条例》规定，为保护房屋所有权
及其所占土地使用权的权利人的合
法权益，对权属人申请登记本证所列
房地产，经审查属实，特发此证。



房地产权证



粤房地证字第 C 5946854 号

已正收国有土地使用权出让金使用期限70年从1992年6月08日
合此片土地面积是整幢楼房的产权人共同使用

附
记



2404房

登记号 07交登01015029

登记机关:

登记日期:

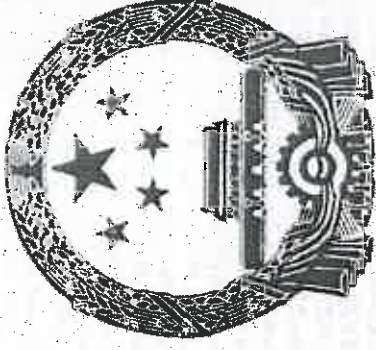


土地		号	用途	图号	图例
使用	使用	权	权	土地	土地
类	类	型	型	等级	等级
使用	使用	积	积	终止	终止
面	面	积	积	日期	日期
自	自	积	积		
共	共	积	积		
使用	使用	权	权		
证	证	号	号		
共有（用）人			占有房屋	填证	共有（用）权证
（空白）			份	机关	
房地产权共有（用）情况					



权利人	广东教育书店有限公司	
身份证号	国籍	中国
房屋所有权来源	房屋用途	居住用房
共有房屋份额	房屋所有权性质	有房产证
土地使用来源	土地使用权性质	国有土地使用权
房地座落	天河区花城大道东2408房	
建筑结构	钢筋混凝土结构	
层数	竣工日期	
建基面积	平方米	
建筑面积	30.85 平方米	
其中住宅建筑面积	平方米	
其中套内建筑面积	49.12 平方米	
四 墙		
明 属		

2402



根据《中华人民共和国城市房地
产管理法》和《广东省城镇房地产权
登记条例》规定，为保护房屋所有权的
及其所占土地使用权的权利人的合
法权益，对权属人申请登记本证所列
房地产，经审查属实，特发此证。

房地产权证



粤房地证字第 C 5938298 号

已征收国有土地使用权出让金使用年限70年从1997年08月09日起
此其用地面积是整幢楼房的产权人共同使用

附

记



2402房

登记字号 07交登01015115



登记机关:

登记日期:

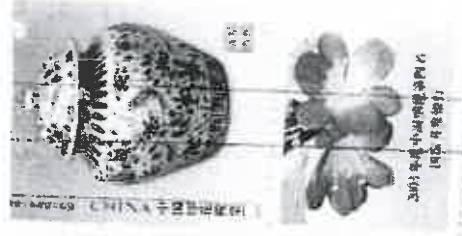
2007年11月17日

广东教育书店有限公司

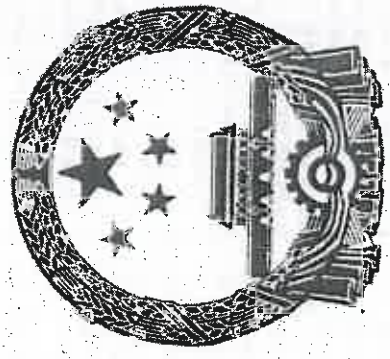


权属人	中国	
身份证号码		
房屋来源	房屋用途	房屋性质
共有房屋	房屋所有	房屋性质
土地来源	土地用途	土地性质
房地座落		
天河区花城大道236号2401房		
建筑结构	钢筋混凝土结构	
层数	竣工日期	
建筑面积	平方米	
其中住宅建筑面积	131.41 平方米	
其中套内建筑面积	98.0249 平方米	
四属		

地号	图号	土地等级	终止日期
用途	土地用途		
使用类型	权型	权积	用积
使用面积	自面积	共面积	使用证
共有(用)人		占有房屋额	共有(用)权证
(以下空白)			
土地情况		房地产共有(用)情况	
纳税情况		E113	



2709



根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和《广东省城镇房地产权登记条例》规定，为保护房屋所有权人及其所占土地使用权的权利人的合法权益，对权属人申请登记本证所列房地产，经审查属实，特发此证。

房地产权证



粤房地证字第 C 5938314 号

☆ 已征收国有土地使用权出让金使用年限70年从1997年06月02日
 ☆ 此共用土地面积是整幢楼房的产权人共同使用

附

记



2209房

登记字号

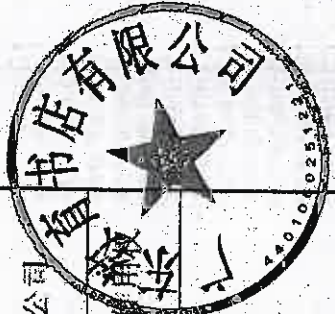
07交登01015014

登记机关：

登记日期：



广东教育书店有限公司



属人		广东教育出版社有限公司	
份证码	国籍	中国	
房屋来源	房屋用途	居住用房	
有房屋额	房屋所有性质	有限公司	
地使用来源	土地使用权性质	国有土地使用	
房地座落		天河区石岐大道(14号)207房	
建筑结构	钢筋混凝土结构		
层数	22	竣工日期	
建基面积	平方米		
建筑面积	1:1.2 平方米		
其中住宅建筑面积	平方米		
其中套内建筑面积	97.8279 平方米		
四属			

土地	地号	4	图号	2503	宗地号	8
用途	用途	住宅用地	土地等级			
使用类型	使用类型		终止日期			
使用面积	使用面积					
自用面积	自用面积					
共用面积	共用面积					473.6 平方
使用证	使用证		填证机关			
共有(用)人		共有(用)人		共有(用)人	共有(用)人	共有(用)人
(以下空白)		(以下空白)		共有(用)人	共有(用)人	共有(用)人
房地产共有(用)情况		房地产共有(用)情况		共有(用)人	共有(用)人	共有(用)人
纳税情况		纳税情况		共有(用)人	共有(用)人	共有(用)人



委托人承诺函

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司：

因我公司拟以持有的广东教育书店有限公司 100%股权向广东新华发行集团股份有限公司增资暨广东新华发行集团股份有限公司拟增资扩股购买广东教育书店有限公司 100%股权事宜，我公司以及广东新华发行集团股份有限公司委托贵公司对该经济行为所涉及的广东教育书店有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 2、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 3、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 4、我方所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人（盖章）：广东广弘控股股份有限公司

法定代表人（签字）：



2022年 5 月 30 日

被评估单位承诺函

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司：

因广东广弘控股股份有限公司拟以持有的广东教育书店有限公司 100%股权向广东新华发行集团股份有限公司增资暨广东新华发行集团股份有限公司拟增资扩股购买广东教育书店有限公司 100%股权事宜，广东广弘控股股份有限公司以及广东新华发行集团股份有限公司委托贵公司对该经济行为所涉及的我公司股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

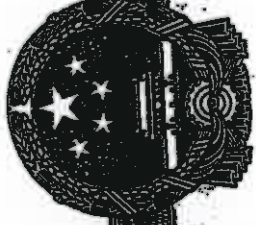
- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 2、我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、我方所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8、我方所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

被评估单位（盖章）：

法定代表人（签字）：



2022年5月30日



编号: S0412021040502G(1-1)

统一社会信用代码

91440000190357448H

营业执照

(副本)

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”,
了解更多登记、监
管信息。



名称 广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 陈喜佟

经营范围 商务服务业(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询,网址: <http://cri.gz.gov.cn/>。依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

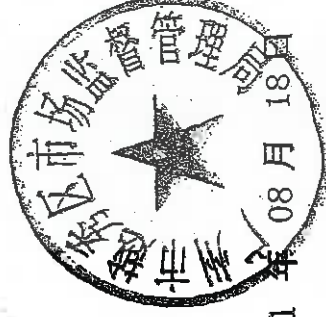
注册资本 叁佰万元(人民币)

成立日期 1993年04月17日

营业期限 1993年04月17日至长期

住所 广州市越秀区越秀北路222号16楼

登记机关



2021年08月18日

广东省财政厅

粤财评备〔2017〕57号

关于广东联信资产评估土地房地产 估价有限公司的备案公告

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）、《关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为广东联信资产评估土地房地产估价有限公司，组织形式为有限责任公司，统一社会信用代码为91440000190357448H。

二、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司法定代表人陈喜佟。

三、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司原取得资产评估资格证书（证书编号：44020005，序列号：00008355，原取得资产评估证书批准文号：粤国资评〔1999〕171号）已按规定回收。

四、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司股东为：陈喜佟（资产评估师职业资格证书登记编号：44000024），陈怀斯（资产评估师职业资格证书登记编号：44000032），杨清忠（资产评估师职业资格证书登记编号：51000789），潘赤戈（资产评估师职业资格证书登记编号：44030044），阳文化（资产评估师职业资格证书登记编号：44000105），董道运（资产评估师职业资格证书登记编号：44000222），缪远峰（资产评估师职业资格证书登记编号：44000028），李迟（资产评估师职业资格证书登记编号：44000027），廖凤（资产评估师职业资格证书登记编号：44000103），熊钻（资产评估师职业资格证书登记编号：11000104）。

五、资产评估机构股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：熊钻

性别：男

登记编号：11000104

单位名称：广东联信资产评估土地
房地产估价有限公司

初次执业登记日期：1998-07-10

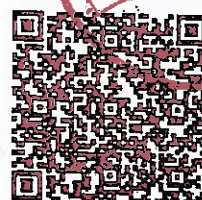
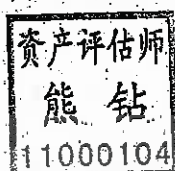
年检信息：通过 (2021-05-11)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2021-05-11

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：吕伟书

性别：男

登记编号：44200168

单位名称：广东联信资产评估土地
房地产估价有限公司

初次执业登记日期：2020-10-27

年检信息：通过 (2021-05-11)

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

吕伟书

本人印鉴：



打印日期：2021-05-12

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>