

江苏中南建设集团股份有限公司拟收购  
中南控股集团有限公司所持有的  
中南珂缔缘体育文化产业有限公司 100%股权所涉及的  
中南珂缔缘体育文化产业有限公司股东全部权益  
资产评估说明

信资评报字（2019）第 40120 号



上海立信资产评估有限公司  
2019年9月25日

## 目 录

|   |           |
|---|-----------|
| 关于评估说明使用范围的声明 .....                         | 1         |
| 资产评估说明.....                                 | 2         |
| <b>第一部分 资产清查说明 .....</b>                    | <b>2</b>  |
| 一、评估对象与评估范围说明.....                          | 2         |
| 二、资产核实情况总体说明.....                           | 3         |
| <b>第二部分 资产基础法评估技术说明 .....</b>               | <b>4</b>  |
| 一、流动资产.....                                 | 4         |
| 二、长期股权投资.....                               | 4         |
| 三、无形资产—其他无形资产.....                          | 5         |
| 四、流动负债.....                                 | 6         |
| 五、资产基础法评估结果.....                            | 6         |
| <b>第三部分 收益法评估的适用性分析 .....</b>               | <b>7</b>  |
| 一、评估对象.....                                 | 7         |
| 二、收益法简介及适用的前提条件.....                        | 7         |
| 三、收益法评估适用性分析.....                           | 7         |
| <b>第四部分 长期投资—海门足球小镇体育产业开发有限公司评估说明 .....</b> | <b>9</b>  |
| 一、长期投资企业概况.....                             | 9         |
| 二、评估说明.....                                 | 10        |
| 三、评估结果.....                                 | 10        |
| 四、特别事项说明.....                               | 10        |
| <b>第五部分 长期投资—江苏中南珂缔缘足球俱乐部有限公司评估说明 .....</b> | <b>11</b> |
| 一、长期投资企业概况.....                             | 11        |
| 二、评估说明.....                                 | 12        |
| 三、评估结果.....                                 | 13        |
| 四、特别事项说明.....                               | 13        |
| <b>第六部分 评估结论及分析 .....</b>                   | <b>14</b> |
| <b>附件 企业关于进行资产评估有关事项的说明 .....</b>           | <b>15</b> |
| 一、委托人与被评估单位概况.....                          | 15        |
| 二、关于经济行为的说明.....                            | 16        |
| 三、关于评估对象与评估范围的说明.....                       | 17        |
| 四、关于评估基准日的说明.....                           | 17        |
| 五、可能影响评估工作的重大事项说明.....                      | 17        |

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明..... | 18 |
| 七、资料清单.....                 | 18 |

## 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构 and 部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

## 资产评估说明

### 第一部分 资产清查说明

#### 一、评估对象与评估范围说明

##### (一) 评估对象与评估范围内容

1、本次评估对象为中南珂缔缘体育文化产业有限公司的股东全部权益价值。

2、本次评估范围为中南珂缔缘体育文化产业有限公司的全部资产和负债。

根据中南珂缔缘体育文化产业有限公司 2019 年 8 月 31 日的资产负债表，总资产账面值为 9,480.21 万元，负债账面值为 63.12 万元，净资产账面值为 9,417.09 万元，具体内容如下表：

截止日期：2019 年 8 月 31 日

金额单位：人民币元

| 项 目          | 账面金额（元）              |
|--------------|----------------------|
| <b>流动资产</b>  | <b>24,165,102.99</b> |
| 货币资金         | 3,185,102.99         |
| 其他应收款        | 20,980,000.00        |
| <b>非流动资产</b> | <b>70,637,025.00</b> |
| 长期股权投资       | 50,747,025.00        |
| 无形资产         | 19,890,000.00        |
| <b>资产总额</b>  | <b>94,802,127.99</b> |
| 流动负债         | 631,200.00           |
| 其他应付款        | 631,200.00           |
| <b>负债总额</b>  | <b>631,200.00</b>    |
| <b>净资产</b>   | <b>94,170,927.99</b> |

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，且上述财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的（文号：信会师报字[2019]第ZA52293号）审计报告。

#### 3、权属状况

清查中未发现评估范围内的资产存在权属方面的瑕疵事项和评估范围内的负债不需要由被评估单位承担的事项。

##### (二) 实物资产的分布情况及特点

委估单位资产较简单，基本无实物性资产。

##### (三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

企业申报的账面记录的无形资产账面价值为19,890,000.00元，共1项，为“珂缔缘”体育类商标（商标的注册号分别为20104031、20103745、20103914、20103778）。

##### (四) 企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量。

无。

(五) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)。

无。

## 二、资产核实情况总体说明

### (一) 资产核实人员组织、实施时间

由资产评估师沃兆寅为项目负责人,组织评估人员根据评估计划的安排,明确各专业负责人及清查工作分工,开展对被评估单位的现场清查工作。现场清查工作自2019年9月15日至2019年9月18日结束。

### (二) 主要清查过程

1、被评估单位自查:评估机构派出专人指导被评估单位自查,通过对企业人员培训,提出自查及评估填表要求,由被评估单位按资产评估准则的要求,填制各类资产、负债清查评估明细申报表,撰写《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

2、清查核实:评估人员通过询问、函证、核对、勘察、检查等方式进行调查,获取评估业务所需要的资料,了解评估对象现状,关注评估对象法律权属。

3、汇总分析:汇总清查结果,分析资产清查的范围和深度是否符合评估的要求,是否与本次经济行为涉及的资产范围一致,能否满足评估阶段工作的要求,并撰写《资产清查核实情况说明》。

### (三) 影响资产核实的事项及处理方法

不存在影响资产清查核实的事项。

### (四) 核实结论

本次评估前,由立信会计师事务所(特殊普通合伙)对被评估单位评估基准日的会计报告进行了审计,被评估单位也已按审计报告审定的财务数据进行资产评估明细表的申报。

根据被评估单位申报的资产评估明细表,评估人员在被评估单位相关部门人员的配合下,按评估规范的要求进行清查,清查结果与申报的资产评估明细表基本相符,未发现与账面记录存在差异的事项,评估范围内的资产产权清晰。

## 第二部分 资产基础法评估技术说明

### 一、流动资产

#### (一) 货币资金

货币资金账面值 3,185,102.99 元，仅 1 项，为银行存款。

##### 1、银行存款

银行存款账面金额 3,185,102.99 元，企业仅有 1 个银行存款账户，为人民币账户。

对银行存款清查采取同银行对账单余额核对的方法，必要时发函证询证确认。如有未达账项则编制银行存款余额调节表，金额平衡相符后，必要时抽查日后发生的凭证或检查基准日后对账单，验证未达账项的真实性，确定未达账项的性质，没有发现影响净资产事宜。

人民币账户按核实后的账面值评估。

##### 2、货币资金评估结果

金额单位：人民币元

| 货币资金 | 账面值          | 评估值          |
|------|--------------|--------------|
| 银行存款 | 3,185,102.99 | 3,185,102.99 |

#### (二) 应收款项

应收款项仅 1 项，为其他应收款。

评估人员通过对企业提供的应收款项明细表上应收款项的户名、发生时间、金额、业务内容，对照总账、明细账、会计凭证、经营合同和有关文件资料进行清查核实，了解企业对应收款项的管理制度和执行情况，确定其真实性和可靠性，对金额较大或时间较长款项进行逐项核验或发函询证。

其他应收款账面金额 20,980,000.00 元，其他应收款共有明细户 2 笔。主要为江苏中南珂缔缘足球俱乐部有限公司往来款和公司员工黄俞玲备用金。评估人员通过对企业提供的其他应收款明细表上的户名、发生时间、金额、业务内容对照记账凭证、有关文件资料进行清查。下属控股子公司江苏中南珂缔缘足球俱乐部有限公司往来款 20,950,000.00 元，该笔费用与该公司对应科目余额一致。

金额单位：人民币元

| 项 目       | 账面值           | 评估值           |
|-----------|---------------|---------------|
| 其他应收款     | 20,980,000.00 | 20,980,000.00 |
| 其他应收款坏账准备 |               |               |

### 二、长期股权投资

长期股权投资账面金额为 50,747,025.00 元，被投资企业共 2 户。评估人员核实了被投资企业的营业执照、验资报告、相关凭证等资料。具体情况如下：

金额单位：人民币元

| 被投资单位名称 | 股权比例 | 投资金额 | 账面金额 | 是否控制 | 核算方法 |
|---------|------|------|------|------|------|
|---------|------|------|------|------|------|

|                  |         |               |               |   |     |
|------------------|---------|---------------|---------------|---|-----|
| 江苏中南珂缔缘足球俱乐部有限公司 | 100.00% | 50,000,000.00 | 50,000,000.00 | 是 | 成本法 |
| 海门足球小镇体育产业开发有限公司 | 100.00% | 747,025.00    | 747,025.00    | 是 | 成本法 |
| 合计               |         | 50,747,025.00 | 50,747,025.00 |   |     |

上述 2 家单位评估时分别对其进行单独评估，最终以被投资企业股东全部权益价值评估值乘以股权比例确定评估值。

列入单独整体评估的被投资企业评估说明另见第四、五部分说明。

金额单位：人民币元

| 被投资单位名称          | 股权比例    | 投资金额          | 账面金额          | 评估值           |
|------------------|---------|---------------|---------------|---------------|
| 江苏中南珂缔缘足球俱乐部有限公司 | 100.00% | 50,000,000.00 | 50,000,000.00 | 49,592,588.41 |
| 海门足球小镇体育产业开发有限公司 | 100.00% | 747,025.00    | 747,025.00    | 17,780.28     |
| 合计               |         | 50,747,025.00 | 50,747,025.00 | 49,610,368.69 |

长期股权投资评估值为 49,610,368.69 元。

金额单位：人民币元

| 资产名称   | 账面值           | 评估值           |
|--------|---------------|---------------|
| 长期股权投资 | 50,747,025.00 | 49,610,368.69 |

### 三、无形资产—其他无形资产

#### 1、概况

其他无形资产账面金额 19,890,000.00 元，主要内容为“珂缔缘”体育类商标（商标的注册号分别为 20104031、20103745、20103914、20103778）。该商标以投资方式取得，于 2019 年 6 月办理完商标转让事宜，账面原值 2040 万元，企业采用年限法摊销，按 10 年进行摊销，账面金额为摊余价值。评估人员通过对相关无形资产取得的合同、权利证明文件、凭证等资料的进行清查核实。

#### 2、评估过程

经评估人员了解，该商标为企业成立时股东以 2040 万元的价格作为注册资本金入股，确定的价格为双方股东商议价格，未进行评估等第三方机构确认。委估单位开业来经营情况如下：

单位：人民币万元

| 项目         | 2018 年 | 2019 年 1-8 月 |
|------------|--------|--------------|
| 一、营业收入     |        |              |
| 减：营业成本     |        |              |
| 税金及附加      | 1.30   |              |
| 销售费用       |        |              |
| 管理费用       | 994.13 | 567.95       |
| 财务费用       | -0.24  | -0.23        |
| 信用减值损失     |        |              |
| 资产减值损失     |        |              |
| 加：公允价值变动收益 |        |              |



| 项目      | 2018 年  | 2019 年 1-8 月 |
|---------|---------|--------------|
| 投资收益    |         |              |
| 二、营业利润  | -995.19 | -567.72      |
| 加：营业外收入 |         |              |
| 减：营业外支出 |         |              |
| 三、利润总额  | -995.19 | -567.72      |
| 减：所得税费  |         |              |
| 四、净利润   | -995.19 | -567.72      |

该商标为体育类商标，经评估人员分析对公司主营业务收入贡献很小，从企业经营情况看，企业开业以来均处于亏损状态，且企业未来年度公司经营方案尚未确认，未来年度收益情况亦不确定，该商标无法为企业带来超额收益。故本次对商标评估采用成本法，即按考虑合理成本、利润和相关税费等确定评估值。

根据财政部、国家发展改革委财税[2017]20号文件，国内注册商标的费用如下：

1) 受理商标注册费 300 元（限定本类 10 个商品。10 个以上商品，每超过 1 个商品，每个商品加收 30 元）、代理费 1000 元。

2) 商标设计制作费通常由双方协商定价，文字商标的设计较为简单，一般设计制作费为 1000-5000 元左右；图形商标就需要较复杂的设计、制作，少则 5000 元，多则数万元不等。根据评估人员对该四项商标的分析及相关了解，本次评估对图形商标的设计制作费根据图形商标的简易来评估，因委估范围内商标较为复杂，故本次评估确认该商标制作费为 1 万元。

3) 合理利润：经查企业绩效评价标准值文化艺术行业的投资回报率均值为 3.30%。合理利润=直接成本×投资回报率=11300×1.033=11700 元/只

### 3、评估结果

无形资产——其他无形资产评估值为 58,500 元。

### 四、流动负债

委估单位流动负债仅 1 项，系其他应付款。

其他应付款账面值为 631,200.00 元，仅 1 项，系应付股东中南控股集团有限公司往来款。通过核对明细账与总账的一致性、通过抽查部分凭证、发票、协议或对函证、电询回复情况，对债务的真实性进行了验证。

其他应付款按核实的账面值确定评估值 631,200.00 元。

### 五、资产基础法评估结果

经资产基础法评估，中南珂缔缘体育文化产业有限公司评估基准日股东全部权益价值评估值为人民币 73,202,771.68 元。

### 第三部分 收益法评估的适用性分析

#### 一、评估对象

本次评估对象为中南珂缔缘体育文化产业有限公司股东全部权益价值。

#### 二、收益法简介及适用的前提条件

##### （一）收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

##### （二）收益法的应用前提

- 1、被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；
- 2、产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的；
- 3、被评估资产预期收益年限可以预测。

#### 三、收益法评估适用性分析

1、珂缔缘文化产业历年经营情况如下：

| 项目         | 2018年   | 2019年1-8月 |
|------------|---------|-----------|
| 一、营业收入     |         |           |
| 减：营业成本     |         |           |
| 税金及附加      | 1.30    |           |
| 销售费用       |         |           |
| 管理费用       | 994.13  | 567.95    |
| 财务费用       | -0.24   | -0.23     |
| 信用减值损失     |         |           |
| 资产减值损失     |         |           |
| 加：公允价值变动收益 |         |           |
| 投资收益       |         |           |
| 二、营业利润     | -995.19 | -567.72   |
| 加：营业外收入    |         |           |
| 减：营业外支出    |         |           |
| 三、利润总额     | -995.19 | -567.72   |
| 减：所得税费     |         |           |
| 四、净利润      | -995.19 | -567.72   |

由上表可知，珂缔缘文化产业2018年、评估基准日的净利润分别为-995.19万元、-567.72万元，连年亏损，历史无营业收入，未来盈利能力存在较大不确定性。

2、珂缔缘文化产业管理层未来五年的盈利预测：

| 项目         | 2019年<br>9-12月 | 2020年   | 2021年   | 2022年   | 2023年     | 2024年     |
|------------|----------------|---------|---------|---------|-----------|-----------|
| 一、营业收入     |                |         |         |         |           |           |
| 减：营业成本     |                |         |         |         |           |           |
| 税金及附加      |                |         |         |         |           |           |
| 销售费用       |                |         |         |         |           |           |
| 管理费用       | 283.98         | 894.52  | 939.25  | 986.21  | 1,035.52  | 1,087.30  |
| 财务费用       | -0.24          | -0.24   | -0.25   | -0.26   | -0.27     | -0.27     |
| 信用减值损失     |                |         |         |         |           |           |
| 资产减值损失     |                |         |         |         |           |           |
| 加：公允价值变动收益 |                |         |         |         |           |           |
| 投资收益       |                |         |         |         |           |           |
| 二、营业利润     | -283.74        | -894.28 | -939.00 | -985.95 | -1,035.25 | -1,087.02 |
| 加：营业外收入    |                |         |         |         |           |           |
| 减：营业外支出    |                |         |         |         |           |           |
| 三、利润总额     | -283.74        | -894.28 | -939.00 | -985.95 | -1,035.25 | -1,087.02 |
| 减：所得税费     |                |         |         |         |           |           |
| 四、净利润      | -283.74        | -894.28 | -939.00 | -985.95 | -1,035.25 | -1,087.02 |

根据珂缔缘文化产业管理层的预测，珂缔缘文化产业未来年度将持续亏损，主要原因如下：

(1) 委估公司主要从事足球培训业务，未来收入主要来源比赛收入，至评估基准日，企业尚未有明确规划具体经营方针计划，也未达到参加中国足协比赛的准入许可，企业历史年度尚未有营业收入，未来年度的盈利状况也存在极大的不确定性，故收益状况也存在极大的不确定性。

(2) 每年管理和行政人员工资、养老统筹费、医疗保险金和公积金等人工成本支出以及其他必要的经营管理费用较大，即企业管理层的日常开支较大，导致企业在亏损的情况下还具有较大的管理费用，从而使企业未来出现亏损的情况更为严重。

## 第四部分 长期投资—海门足球小镇体育产业开发有限公司评估说明

### 一、长期投资企业概况

#### 1、企业名称

企业名称：海门足球小镇体育产业开发有限公司

住所：南通市海门市经济技术开发区广州路999号

法定代表人：曹永忠

注册资本：人民币1000万元整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：体育文化推广服务；体育赛事的组织；体育用品销售；体育场馆服务；体育经纪服务；体育科技领域内的技术研发、技术咨询、技术服务、技术转让；房地产开发经营；物业管理；酒店管理；会务服务；展览展示服务。（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）

营业期限：2017年6月20日至\*\*\*\*\*

海门足球小镇体育产业开发有限公司（以下简称开发公司）成立于2017年6月，由中南珂缔缘体育文化产业有限公司全额出资。该公司成立至今基本未对外经营。

开发公司近年财务状况及经营成果如下表列示：

单位：人民币万元

| 项目  | 2018年 | 2019年8月 |
|-----|-------|---------|
| 总资产 | 11.18 | 1.78    |
| 总负债 |       |         |
| 净资产 | 11.18 | 1.78    |

单位：人民币万元

| 项目         | 2018年  | 2019年1-8月 |
|------------|--------|-----------|
| 一、营业收入     |        |           |
| 减：营业成本     |        |           |
| 税金及附加      |        |           |
| 销售费用       |        |           |
| 管理费用       | 63.51  | 9.39      |
| 财务费用       | 0.01   | 0.02      |
| 信用减值损失     |        |           |
| 资产减值损失     |        |           |
| 加：公允价值变动收益 |        |           |
| 投资收益       |        |           |
| 二、营业利润     | -63.52 | -9.41     |
| 加：营业外收入    |        |           |
| 减：营业外支出    |        |           |
| 三、利润总额     | -63.52 | -9.41     |

| 项目     | 2018 年 | 2019 年 1-8 月 |
|--------|--------|--------------|
| 减：所得税费 |        |              |
| 四、净利润  | -63.52 | -9.41        |

## 二、评估说明

委估单位成立至今基本未对外营业，故账面资产较简单，资产及负债类仅 1 个科目----货币资金。

货币资金账面值 17,780.28 元，仅 1 项，为银行存款。企业仅有 1 个银行存款账户，为人民币账户。

对银行存款清查采取同银行对账单余额核对的方法，必要时发函证询证确认。如有未达账项则编制银行存款余额调节表，金额平衡相符后，必要时抽查日后发生的凭证或检查基准日后对账单，验证未达账项的真实性，确定未达账项的性质，没有发现影响净资产事宜。

人民币账户按核实后的账面值评估。

金额单位：人民币元

| 货币资金 | 账面值       | 评估值       |
|------|-----------|-----------|
| 银行存款 | 17,780.28 | 17,780.28 |

## 三、评估结果

经资产基础法评估，以 2019 年 8 月 31 日为评估基准日，海门足球小镇体育产业开发有限公司净资产评估值为人民币 17,780.28 元。

## 四、特别事项说明

无。

## 第五部分 长期投资—江苏中南珂缔缘足球俱乐部有限公司评估说明

### 一、长期投资企业概况

#### 1、企业名称

企业名称：江苏中南珂缔缘足球俱乐部有限公司

住所：南通市海门市海门经济技术开发区广州路999号

法定代表人：曹永忠

注册资本：人民币5000万元整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：足球赛事的组织、策划、咨询；体育文化推广服务；会议及展览服务；酒店经营管理；体育用品销售；物业管理；广播电视节目制作；体育场馆服务；房地产开发与经营；体育经纪服务；网上贸易代理、网上房地产中介、网上商务咨询；云平台服务；园林绿化景观工程设计及施工；从事体育科技领域内的技术研发、技术咨询、技术服务、技术转让；休闲健身场所服务；设计、制作、代理、发布国内各类广告。（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）

营业期限：2017年5月10日至\*\*\*\*\*

江苏中南珂缔缘足球俱乐部有限公司（以下简称俱乐部公司）成立于2017年5月，截止评估基准日，股东为：由中南珂缔缘体育文化产业有限公司全额出资。

俱乐部公司近年财务状况及经营成果如下表列示：

单位：人民币万元

| 项目  | 2018年    | 2019年8月  |
|-----|----------|----------|
| 总资产 | 5,950.05 | 7,054.75 |
| 总负债 | 950.49   | 2,095.49 |
| 净资产 | 4,999.56 | 4,959.26 |

单位：人民币万元

| 项目         | 2018年 | 2019年1-8月 |
|------------|-------|-----------|
| 一、营业收入     |       |           |
| 减：营业成本     |       |           |
| 税金及附加      |       |           |
| 销售费用       |       |           |
| 管理费用       | 0.49  | 40.27     |
| 财务费用       |       | 0.04      |
| 信用减值损失     |       |           |
| 资产减值损失     |       |           |
| 加：公允价值变动收益 |       |           |
| 投资收益       |       |           |

| 项目      | 2018年 | 2019年1-8月 |
|---------|-------|-----------|
| 二、营业利润  | -0.49 | -40.30    |
| 加：营业外收入 |       |           |
| 减：营业外支出 |       |           |
| 三、利润总额  | -0.49 | -40.30    |
| 减：所得税费  |       |           |
| 四、净利润   | -0.49 | -40.30    |

## 二、评估说明

委估单位成立至今基本未对外营业，故账面资产较简单。

### 1、货币资金

货币资金账面值 97,452.41 元，仅 1 项，为银行存款。

#### (1) 银行存款

银行存款账面金额 97,452.41 元，企业仅有 1 个银行存款账户，为人民币账户。

对银行存款清查采取同银行对账单余额核对的方法，必要时发函证询证确认。如有未达账项则编制银行存款余额调节表，金额平衡相符后，必要时抽查日后发生的凭证或检查基准日后对账单，验证未达账项的真实性，确定未达账项的性质，没有发现影响净资产事宜。

人民币账户按核实后的账面值评估。

#### (2) 货币资金评估结果

金额单位：人民币元

| 货币资金 | 账面值       | 评估值       |
|------|-----------|-----------|
| 银行存款 | 97,452.41 | 97,452.41 |

### 2、其他应收款

其他应收款账面金额 70,450,000.00 元，其他应收款共有明细户仅 1 笔。系应收海门市“珂缔缘”青少年足球俱乐部往来款。评估人员通过对企业提供的其他应收款明细表上的户名、发生时间、金额、业务内容对照记账凭证、有关文件资料进行清查。并对该笔应收款进行了函证，至评估报告发出日，函证已收回，回函金额与账面值一致。

金额单位：人民币元

| 项目        | 账面值           | 评估值           |
|-----------|---------------|---------------|
| 其他应收款     | 70,450,000.00 | 70,450,000.00 |
| 其他应收款坏账准备 |               |               |

### 3、其他应付款

其他应付款账面值为 20,954,864.00 元，共 2 项，主要系应付股东中南珂缔缘体育文化产业有限公司往来款 20,950,000.00 元，该笔往来款经评估人员核实与该公司对应科目余额一致。另 1 笔应付款通过核对明细账与总账的一致性、通

过抽查部分凭证、发票等，对债务的真实性进行了验证。

其他应付款按核实的账面值确定评估值 20,954,864.00 元。

### 三、评估结果

经资产基础法评估，以 2019 年 8 月 31 日为评估基准日，江苏中南珂缔缘足球俱乐部有限公司净资产评估值为人民币 49,592,588.41 元。

### 四、特别事项说明

无。



## 第六部分 评估结论及分析

总资产账面值为 9,480.21 万元，评估值 7,383.40 万元，减值 2,096.81 万元，减值率为 22.12%。

总负债账面值为 63.12 万元，评估值 63.12 万元，无增减值。

净资产账面值为 9,417.09 万元，评估值 7,320.28 万元，减值 2,096.81 万元，减值率为 22.27%。

评估结果汇总如下：

### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 8 月 31 日

金额单位：人民币万元

| 项 目         | 账面值             | 评估值             | 增减额              | 增减率%          |
|-------------|-----------------|-----------------|------------------|---------------|
|             | A               | B               | C=B-A            | D=C/A*100%    |
| 流动资产        | 2,416.51        | 2,416.51        |                  |               |
| 非流动资产       | 7,063.70        | 4,966.89        | -2,096.81        | -29.68        |
| 其中：长期股权投资   | 5,074.70        | 4,961.04        | -113.66          | -2.24         |
| 无形资产        | 1,989.00        | 5.85            | -1,983.15        | -99.71        |
| <b>资产总计</b> | <b>9,480.21</b> | <b>7,383.40</b> | <b>-2,096.81</b> | <b>-22.12</b> |
| 流动负债        | 63.12           | 63.12           |                  |               |
| 非流动负债       |                 |                 |                  |               |
| <b>负债总计</b> | <b>63.12</b>    | <b>63.12</b>    |                  |               |
| <b>净资产</b>  | <b>9,417.09</b> | <b>7,320.28</b> | <b>-2,096.81</b> | <b>-22.27</b> |

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

上海立信资产评估有限公司

资产评估师：沃兆寅、黄雪慧

评估小组成员：麻俐荃、汤沈燊

2019 年 9 月 25 日

## 附件 企业关于进行资产评估有关事项的说明

### 一、委托人与被评估单位概况

#### (一) 委托人概况

1、企业名称：江苏中南建设集团股份有限公司

类型：股份有限公司（上市）

证券代码：000961

住所：江苏省海门市常乐镇

法定代表人：陈锦石

注册资本：370,978.8797万元

成立日期：1998年7月28日

营业期限：1998年7月28日至无固定期限

经营范围：房地产开发、销售（凭资质证书承接业务）；土木建筑工程施工，物业管理，实业投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

#### (二) 被评估单位概况

1、企业名称：中南珂缔缘体育文化产业有限公司（简称：珂缔缘文化产业）

住所：南通市海门经济技术开发区广州路999号

注册资本：10000万元整

法定代表人：周平平

企业性质：有限责任公司（法人独资）

经营业务范围：体育文化推广服务，体育赛事的组织、策划及咨询服务、会议及展览服务；酒店经营管理；体育用品销售；物业管理；广播电视节目制作；体育场馆服务；房地产开发与经营；体育经纪服务；网上贸易代理、网上房地产中介、网上商务咨询；云平台服务；园林绿化景观工程设计及施工；从事体育科技领域内的技术研发、技术咨询、技术服务、技术转让；休闲健身场所服务；设计、制作、代理、发布国内各类广告。（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）

#### 2、企业历史沿革

委估单位成立于2017年4月27日，公司注册资本10,000.00万元，实收资本10,000.00万元，其中：2040万元系无形资产商标权作价出资、7960万元为货币资金出资，截止评估基准日股东为中南控股集团有限公司。

#### 3、近年来企业的资产、负债、财务状况和经营业绩

单位：人民币万元

| 项目   | 2018年    | 2019年1-8月 |
|------|----------|-----------|
| 总资产  | 6,674.71 | 9,480.21  |
| 负债   | 1.78     | 63.12     |
| 股东权益 | 6,672.93 | 9,417.09  |

单位：人民币万元

| 项目         | 2018年   | 2019年1-8月 |
|------------|---------|-----------|
| 一、营业收入     |         |           |
| 减：营业成本     |         |           |
| 税金及附加      | 1.30    |           |
| 销售费用       |         |           |
| 管理费用       | 994.13  | 567.95    |
| 财务费用       | -0.24   | -0.23     |
| 信用减值损失     |         |           |
| 资产减值损失     |         |           |
| 加：公允价值变动收益 |         |           |
| 投资收益       |         |           |
| 二、营业利润     | -995.19 | -567.72   |
| 加：营业外收入    |         |           |
| 减：营业外支出    |         |           |
| 三、利润总额     | -995.19 | -567.72   |
| 减：所得税费     |         |           |
| 四、净利润      | -995.19 | -567.72   |

注：以上财务数据 2018 年摘自企业会计报表；2019 年 8 月数据摘自企业审计报告，审计单位为立信会计师事务所（特殊普通合伙）。

#### 4、执行的主要会计政策

本公司执行《企业会计准则》。

本公司税务机关隶属于国家税务总局海门市税务局第一税务分局，为增值税一般纳税人，具体适用税率如下：

| 税种      | 计税依据                | 税率  |
|---------|---------------------|-----|
| 增值税     | 应税收入                | 13% |
| 企业所得税   | 按应纳税所得额计缴           | 25% |
| 城市维护建设税 | 按实际缴纳的营业税、增值税及缴费水计缴 | 7%  |
| 教育费附加   | 实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴  | 5%  |

#### （三）委托人与被评估单位的关系

委托人为被评估单位的收购方。

#### 二、关于经济行为的说明

本项评估的目的是股权转让。

根据评估委托合同，江苏中南建设集团股份有限公司拟购买中南控股集团有限公司持有的珂缔缘产业文化100%股权，本次评估由江苏中南建设集团股份有限公司委托上海立信资产评估有限公司对该经济行为涉及的珂缔缘产业文化股东全部权益价值进行评估，为实现本评估项目提供价值参考依据。

本次评估即是上述经济行为提供委估资产的价值参考意见。

### 三、关于评估对象与评估范围的说明

#### (一) 评估对象与范围

1、评估对象为中南珂缔缘体育文化产业有限公司股东全部权益价值。

2、评估范围为中南珂缔缘体育文化产业有限公司评估基准日全部资产与负债，具体类型与账面金额如下表：

截止日期：2019年8月31日

金额单位：人民币元

| 项 目          | 账面金额（元）              |
|--------------|----------------------|
| <b>流动资产</b>  | <b>24,165,102.99</b> |
| 货币资金         | 3,185,102.99         |
| 其他应收款        | 20,980,000.00        |
| <b>非流动资产</b> | <b>70,637,025.00</b> |
| 长期股权投资       | 50,747,025.00        |
| 无形资产         | 19,890,000.00        |
| <b>资产总额</b>  | <b>94,802,127.99</b> |
| 流动负债         | 631,200.00           |
| <b>负债总额</b>  | <b>631,200.00</b>    |
| <b>净资产</b>   | <b>94,170,927.99</b> |

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，且上述财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的（文号：信会师报字[2019]第ZA52293号）审计报告。

(二) 账面资产是否根据以往资产评估结论进行了调账。

无。

(三) 本次评估前是否存在不良资产核销或者资产剥离行为等。

无。

### 四、关于评估基准日的说明

(一) 评估基准日：2019年8月31日。

(二) 评估基准日是由委托人与相关当事方根据评估目的协商确定的，主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

### 五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

## 六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明

### (一) 资产负债清查情况

1、列入清查范围的资产负债的种类、账面金额，产权状况，实物资产分布地点及特点。

本项资产评估工作全面展开后，由本公司财务部负责按评估基准日资产负债表列示的资产和负债数额填报规定式样的资产评估清查明细表。所有明细表的累计数与资产负债表对应科目的余额轧平。

列入清查范围的资产和负债如下表：

截止日期：2019年8月31日

金额单位：人民币元

| 项 目          | 账面金额（元）              |
|--------------|----------------------|
| <b>流动资产</b>  | <b>24,165,102.99</b> |
| 货币资金         | 3,185,102.99         |
| 其他应收款        | 20,980,000.00        |
| <b>非流动资产</b> | <b>70,637,025.00</b> |
| 长期股权投资       | 50,747,025.00        |
| 无形资产         | 19,890,000.00        |
| <b>资产总额</b>  | <b>94,802,127.99</b> |
| 流动负债         | 631,200.00           |
| <b>负债总额</b>  | <b>631,200.00</b>    |
| <b>净资产</b>   | <b>94,170,927.99</b> |

实物资产的分布情况为：

委估单位资产较为简单，基本无实物性资产。

### 2、清查工作的组织与实施

为使评估工作顺利进行，公司专门成立了清查工作小组，负责制定清查工作计划，确定清查内容和清查时点，并负责与评估机构的协调。本次评估前公司已聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）对评估基准日的财务报表进行审计，并对列入评估范围的具体评估对象以审计后的数据为基础，通过对资产、负债的全面清理，核实了委估资产与负债的实际状况，填写评估明细申报表。

### (二) 未来经营和收益状况预测

无。

## 七、资料清单

- 1、资产评估申报表；
- 2、相关经济行为的批文；
- 3、审计报告；
- 4、资产权属证明文件、产权证明文件；
- 5、重大合同、协议等；
- 6、其他资料。

(此页无正文)

以上说明和资料是我公司为配合上海立信资产评估有限公司做好本次评估工作而提供的，我对上述情况说明和提供资料的真实性、可靠性负责。

委托人：(盖章)

法定代表人：(签字)

日期：

（此页无正文）

以上说明和资料是我公司为配合上海立信资产评估有限公司做好本次评估工作而提供的，我对上述情况说明和提供资料的真实性、可靠性负责。

被评估单位：（盖章）

法定代表人：（签字）

日期：