

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020008202302908
合同编号:	23020014A-05
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中联评报字[2023]第2794号
报告名称:	莱茵达体育发展股份有限公司拟转让南京莱茵达体育发展有限公司股权项目
评估结论:	96,803,720.31元
评估报告日:	2023年08月03日
评估机构名称:	中联资产评估集团有限公司
签名人员:	方炳希 (资产评估师) 会员编号: 11000094 蒋钟声 (资产评估师) 会员编号: 51210171 田桂蓉 (评估专业人员) 会员编号: -----



(可扫描二维码查询备案业务信息)

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

备案回执生成日期: 2023年08月28日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

莱茵达体育发展股份有限公司拟转让
南京莱茵达体育发展有限公司股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2023]第 2794 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二三年八月三日



目 录

声 明	1
摘 要	3
资产评估报告	5
一、委托人、被评估企业和资产评估委托合同约定的其他资产评估报 告使用人概况	5
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	12
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程和情况	24
九、评估假设	26
十、评估结论	27
十一、特别事项说明	30
十二、评估报告使用限制说明	35
十三、评估报告日	36
报告附件目录	38



声 明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告中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，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

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本资产评估报告的使用人。

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

五、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

六、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估企业申报并经其采用盖章或其他方式确认。

七、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

八、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调



查；我们已对评估对象及其所涉及资产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查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。

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



莱茵达体育发展股份有限公司拟转让 南京莱茵达体育发展有限公司股权项目

资产评估报告

中联评报字[2023]第 2794 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受成都文化旅游发展集团有限责任公司和莱茵达体育发展股份有限公司的共同委托，就莱茵达体育发展股份有限公司拟转让南京莱茵达体育发展有限公司股权之经济行为，对所涉及的南京莱茵达体育发展有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象是南京莱茵达体育发展有限公司的股东全部权益。评估范围为南京莱茵达体育发展有限公司在评估基准日的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产和负债。

评估基准日为 2023 年 4 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对南京莱茵达体育发展有限公司的股东全部权益价值进行评估。然后加以校核比较，考虑被评估企业资产的情况，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

基于委托人、被评估企业及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评



估程序，得出南京莱茵达体育发展股份有限公司股东全部权益在评估基准日 2023 年 4 月 30 日的评估结论如下：

公司股东权益账面值为 6,753.90 万元，评估值 9,680.37 万元，评估增值 2,926.47 万元，增值率 43.33%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。本报告评估结果使用有效期一年，即自评估基准日 2023 年 4 月 30 日至 2024 年 4 月 29 日使用有效，超过一年，需重新进行评估。

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评估结论，应当阅读资产评估报告全文。



莱茵达体育发展股份有限公司拟转让 南京莱茵达体育发展有限公司股权项目 资产评估报告

中联评报字[2023]第 2794 号

成都文化旅游发展集团有限责任公司：

莱茵达体育发展股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的共同委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对莱茵达体育发展股份有限公司拟转让南京莱茵达体育发展有限公司股权之经济行为，所涉及的南京莱茵达体育发展有限公司股东全部权益在评估基准日 2023 年 4 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、被评估企业和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估的委托人分别为成都文化旅游发展集团有限责任公司和莱茵达体育发展股份有限公司，被评估企业为南京莱茵达体育发展有限公司。

（一）委托人 1 概况

公司名称：成都文化旅游发展集团有限责任公司（以下简称“成都文旅”）

注册地址：成都市洗面桥街 30 号 2 楼

法定代表人：张斌



注册资本： 313500 万人民币

统一社会信用代码： 915101007978492890

企业类型： 有限责任公司(国有独资)

营业期限： 2007 年 03 月 30 日 长期

经营范围： 文化项目、体育项目、旅游项目（含游乐设施）的规划、策划、投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）、建设、运营；第二类增值电信业务中信息服务业务（不含固定网电话信息服务）；营销策划、会议、演出服务及展览服务；广告设计、制作、代理；房地产开发经营；物业管理及自有房屋租赁；土地整理；酒店餐饮管理服务；旅行社服务；文创品设计、销售。（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）委托人 2 概况

公司名称：莱茵达体育发展股份有限公司（以下简称“莱茵体育”）

注册地址：浙江省杭州市文三路 535 号莱茵达大厦

法定代表人：覃聚微

注册资本：128922.3949 万人民币

统一社会信用代码：913300002434900169

企业类型：其他股份有限公司(上市)

股票代码：000558

营业期限：1988 年 03 月 31 日至 2026 年 10 月 15 日

经营范围：实业投资，体育活动的组织、策划，体育场馆的设计、施工、管理及设备安装，体育用品的研发与销售，化工原料（不含化学危险品和易制毒品）的销售，体育经纪代理业务，知识产权代理（除专利代理），会展服务，设计、制作、代理、发布国内各类广告，设备租赁，物业管理，经济信息咨询，投资咨询，建筑技术咨询，企业管理咨询



询, 投资管理, 仓储服务 (不含危险品), 资产管理。(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)

(三) 被评估企业概况

公司名称: 南京莱茵达体育发展有限公司 (以下简称“南京莱茵达”) (曾用名: 南京莱茵达置业有限公司)

注册地址: 南京江宁科学园天元东路 228 号

法定代表人: 蔡小清

注册资本: 5000 万人民币

实缴资本: 5000 万人民币

统一社会信用代码: 913201157305790939

企业类型: 有限责任公司 (自然人投资或控股的法人独资)

成立日期: 2001 年 10 月 12 日

营业期限: 2001 年 10 月 12 日至 2031 年 10 月 17 日

(1) 历史沿革

南京莱茵达体育发展有限公司成立于 2001 年 10 月, 由莱茵达集团有限公司与杭美锦共同出资设立的有限责任公司, 注册资本 2000 万元, 其中: 莱茵达集团有限公司出资 1700 万元, 持股比例 85%, 杭美锦出资 300 万元, 持股比例 15%。本次出资业经南京永宁会计师事务所出具的验资报告 (永宁验字[2001]第 143 号) 审验。

根据该公司 2007 年 4 月股东会决议及股权转让协议和修改后的章程, 杭美锦将其持有该公司 15% 股权转让给莱茵达集团有限公司 (2007 年 2 月更名为莱茵达控股集团有限公司)。

根据该公司 2007 年 12 月股东会决议及股权转让协议和修改后的章程, 莱茵达控股集团有限公司将其持有该公司 100% 股权转让给莱茵达置业股份有限公司 (2015 年 9 月更名为莱茵达体育发展股份有限公司)



司)。

根据该公司 2008 年 4 月股东会决议及修改后的章程, 新增注册资本 3000 万元 (系未分配利润转增), 变更后的注册资本为 5000 万元。本次增资业经辽宁天健会计师事务所有限公司出具的验资报告 (辽天会验字[2008]验 S032 号) 审验。

截至评估基准日, 南京莱茵达体育发展有限公司实收资本为伍仟万元人民币, 股东名称、出资额和出资比例见下表。

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额 (万元)	出资比例 (%)
1	莱茵达体育发展股份有限公司	5000	100
合计		5000	100

(2) 经营范围

许可项目: 各类工程建设活动; 体育场地设施经营 (不含高危危险性体育运动); 房地产开发经营 (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, 具体经营项目以审批结果为准)。

一般项目: 体育竞赛组织; 体育场地设施工程施工; 体育用品及器材零售; 体育中介代理服务; 体育健康服务; 组织体育表演活动; 知识产权服务; 体育用品设备出租; 信息咨询服务 (不含许可类信息咨询服务); 停车场服务; 物业管理; 住宅室内装饰装修 (除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。

(3) 资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2023 年 4 月 30 日, 资产总额 12,613.98 万元, 负债总额 5,860.08 万元, 净资产额为 6,753.90 万元, 实现营业收入 75.71 万元, 净利润-162.57 万元。该公司近三年及基准日资产、负债及财务状况如下表:

单位: 人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 4 月 30 日
总资产	15,452.14	15,049.25	12,890.57	12,613.98
负债	7,152.16	7,867.52	5,974.09	5,860.08



项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年4月30日
净资产	8,299.98	7,181.73	6,916.48	6,753.90
项目	2020年度	2021年度	2022年度	2023年1-4月
营业收入	-20.59	163.25	408.58	75.71
利润总额	-1010.23	-1118.25	-265.25	-162.57
净利润	-1010.23	-1118.25	-265.25	-162.57
项目	2020年度	2021年度	2022年度	2023年1-4月
审计机构	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

(三) 委托人与被评估企业之间的关系

本次资产评估的委托人为成都文化旅游发展集团有限责任公司和莱茵达体育发展股份有限公司, 被评估企业为南京莱茵达体育发展有限公司。南京莱茵达体育发展有限公司是成都文化旅游发展集团有限责任公司间接控股的公司, 是莱茵达体育发展股份有限公司的全资子公司, 均系产权关系。

(四) 委托人、业务委托合同约定的其他评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人, 以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

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

根据成都文化旅游发展集团有限责任公司董事会决议通知单(【2023年第11-1】45号)文件和莱茵达体育发展股份有限公司总经理办公会议纪要(莱体司纪要【2023】7-2号、莱体司纪要【2023】14号)文件, 莱茵达体育发展股份有限公司拟转让南京莱茵达体育发展有限公司股权。

本次资产评估的目的是反映南京莱茵达体育发展有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值, 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

评估对象是南京莱茵达体育发展有限公司的股东全部权益。评估范围为南京莱茵达体育发展有限公司在评估基准日的全部资产及负债，截止评估基准日 2023 年 4 月 30 日，南京莱茵达体育发展有限公司账面资产总额 12,613.98 万元、负债 5,860.08 万元、净资产 6,753.90 万元。具体包括流动资产 331.15 万元；非流动资产 12,282.83 万元；流动负债 5,856.54 万元；非流动负债 3.54 万元。

上述资产与负债数据摘自经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计的 2023 年 4 月 30 日南京莱茵达体育发展有限公司资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

(一) 委托评估的主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为存货、投资性房地产及房屋建筑物等。这些资产具有以下特点：

1、存货类资产为开发产品，具体为 116 个地下车位（其中有 19 个为人防车位），已全部计提存货跌价准备；

2、投资性房地产及房屋建筑物为自建钢混结构的莱茵之星大厦，该大厦为地上 6 层及地下二层。已取得不动产权证，土地用途为商业、房屋用途为商业服务，评估基准日除少量自用外已整体出租。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截止评估基准日 2023 年 4 月 30 日，南京莱茵达体育发展有限公司账面申报的没有无形资产。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量



截止评估基准日 2023 年 4 月 30 日, 南京莱茵达体育发展有限公司申报的无表外资产。

(四) 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

本次评估报告中评估基准日南京莱茵达体育发展有限公司各项资产及负债账面值系引用中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)对南京莱茵达体育发展有限公司 2023 年 4 月 30 日审计出具的审计报告(众环审字(2023)2800017 号), 报告类型: 标准的无保留意见。

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)系委托人聘请的专业会计审计机构, 是拥有相应业务资格的专业机构, 将其作为评估依据具有时效性和可靠性, 对其披露的相关信息, 应予以充分相信和采纳。同时该机构及其相关人员在相应的法律法规规定范围内对其出具的上述报告承担其相应的法律责任。

除以上内容之外, 本次评估报告中基准日中涉及的各项资产及负债的评估工作均由中联资产评估集团有限公司独立完成, 不存在引用其他机构出具的报告的情况。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的, 确定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

本项目资产评估的基准日是 2023 年 4 月 30 日。

此基准日是综合考虑本次经济行为、资产规模、中介机构工作量大



小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

- 1、成都文化旅游发展集团有限责任公司董事会决议通知单(【2023年 第 11-1】45 号)；
- 2、莱茵达体育发展股份有限公司总经理办公会议纪要(莱体司纪要【2023】7-2 号)；
- 3、莱茵达体育发展股份有限公司总经理办公会议纪要(莱体司纪要【2023】14 号)。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
- 2、《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）；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议）；
- 4、《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第三次修正）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》（根据 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第三次修正）；
- 6、《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);

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第二次修正);

8、《中华人民共和国车辆购置税法》(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通过);

9、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007年11月28日国务院第197次常务会议通过,2019年4月23日中华人民共和国国务院令(第714号)修订);

10、《企业国有资产监督管理暂行条例》(2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订);

11、《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005年8月25日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);

12、《国有资产评估管理办法》(2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修正);

13、《资产评估行业财政监督管理办法》(2017年4月21日财政部部务会议审议通过);

14、《企业国有资产交易监督管理办法》(2016年6月24日国务院国有资产监督管理委员会主任办公会议审议通过);

15、《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发[2001]102号,2001年12月31日中华人民共和国国务院办公厅通知);

16、《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第36号,1992年7月18日国家国有资产管理局发布);

17、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2008年12月18日以财政部、国家税务总局令第50号发布);



18、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资产权[2006]274号，2006年12月12日国务院国有资产监督管理委员会发布）；

19、《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国资产权〔2013〕64号，2013年5月10日国务院国有资产监督管理委员会发布）；

20、本次估价中涉及的国家及地方其他相关法律、法规。

（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-资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 4、《资产评估执业准则-资产评估程序》（中评协〔2018〕36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-企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 8、《资产评估执业准则-不动产》（中评协〔2017〕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-评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 14、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 15、《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39号）。



(四) 资产权属依据

- 1、不动产权证;
- 2、机动车辆行驶证、车辆登记证;
- 3、重要资产购置合同或凭证;
- 4、其他参考资料。

(五) 取价依据

- 1、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);
- 2、《国家税务总局关于在部分行业试行农产品增值税进项税额核定扣除办法有关问题的公告》(国家税务总局公告 2012 年第 35 号);
- 3、《财政部 国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》财税〔2008〕170 号。
- 4、其他取价资料。

(六) 其它参考资料

- 1、南京莱茵达体育发展有限公司近几年审计报告;
- 2、中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)对南京莱茵达体育发展有限公司 2023 年 4 月 30 日审计出具的审计报告(众环审字(2023)2800017号);
- 3、《企业会计准则—基本准则》(中华人民共和国财政部令第 33 号);
- 4、《企业会计准则—应用指南》(中华人民共和国财政部财会[2006]18 号);
- 5、其他参考资料。



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收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化,强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值,它具有估值数据直接取材于市场,估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在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思路。

市场法是指将评估对象与在市场上已有交易案例的参考企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是可比公司比较法和交易案例比较法。由于在目前国内类似行业相关的资本市场中尚难以找到足够的交易案例或可比公司,因此不具备使用市场法的必要前提,本次评估不适宜采用市场法。

资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值,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。依据被评估企业的情况以及收集到的资料状况,本次评估可以采用资产基础法进行评估,因此本次评估选择资产基础法进行评估。

收益法是指通过估测评估对象可以带来的未来预期收益的现值来判断评估对象价值的各种评估方法的总称。它服从资产评估中将利求本的评估思路,即采用收益资本化或折现的途径及其方法来判断和估算评估对象的价值。被评估企业于评估基准日处于正常经营阶段,故本次可以采用收益法进行评估。

综上,本次评估确定采用收益法及资产基础法进行评估。

(二) 资产基础法介绍



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。各类主要资产及负债的评估方法如下:

1、流动资产

(1) 货币资金

委估的货币资金包括现金及银行存款。

委估的库存现金存放于该公司财务部。评估人员对现金进行全面的实地盘点, 根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒扎至评估基准日的金额, 全部与账面记录的金额相符。以盘点核实后账面值确定评估值。

对于银行存款, 承担本次审计的会计师于现场工作期间对银行存款账户进行了函证, 回函金额与账面金额相符; 经评估人员对函证的真实性、合理性等分析确认后, 采信了会计师的函证结果。评估师同时查验了评估基准日的银行对账单, 检查有无未入账的银行存款, 检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性, 以及评估基准日后的进账情况。经过以上的核查程序, 委估银行存款于评估基准日无未达账项, 也未发现有影响净资产的事项。银行存款以核实后账面值确定评估值。

(2) 应收款项

应收款项为其他应收款, 评估人员在核实其价值构成及债务人情况的基础上, 具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素, 根据各单位的具体情况, 采用账龄分析法结合个别认定法, 对评估风险损失进行估计, 以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值, 坏账准备评估为零。

(3) 预付账款

对预付账款, 系该公司预付江苏朗盈律师事务所的律师顾问费, 该



费用为南京莱茵达体育发展有限公司按年度支付,并于每月摊销进行的费用。评估人员查阅了相关凭证资料、摊销明细,账面金额无误。本次以核实后的该公司应享受的剩余律师顾问服务权益确认评估值。

(4) 存货——产成品(开发产品)

对于产成品(开发产品),企业全额计提了减值准备,本次评估采用收益法对其进行评估。

收益还原法是在求取委估房产的价格时,先预计估价对象未来的正常净收益,再选用适当的收益还原率将其折现到估价时点后累加,以此估算估价对象的价值。

收益还原法的基本计算公式:

$$P = \sum_{t=1}^{n-1} \frac{F_t}{(1+i)^t} + \frac{F_n}{(1+i)^n}$$

式中: P——评估值;

F_t ——未来第 t 个收益期的预期收益额;

i——折现率;

t——收益年份

$F_t = \text{月租金} \times 12 \times (1 - \text{空置率}) \times \text{建筑面积} + \text{保证金利息收入} - \text{管理费} - \text{房产税} - \text{税金及附加} - \text{印花税} - \text{维修费} - \text{保险费}$

(5) 其他流动资产

其他流动资产系该公司预缴的增值税。评估人员通过查验账套、纳税申报表、计提比例等资料,金额无误。本次以核实后账面值确认评估值。

2、非流动资产

(1) 投资性房地产

对投资性房地产采用收益法进行评估。



收益还原法就是在求取委估房产的价格时,先预计估价对象未来的正常净收益,再选用适当的收益还原率将其折现到估价时点后累加,以此估算估价对象的价值。

收益还原法的基本计算公式:

$$P = \sum_{t=1}^{n} \frac{F_t}{(1+i)^t}$$

式中: P——评估值;

F_t——未来第 t 个收益期的预期收益额;

i——折现率;

t——收益年份

$F_t = \text{月租金} \times 12 \times (1 - \text{空置率}) \times \text{建筑面积} + \text{保证金利息收入} - \text{管理费} - \text{房产税} - \text{税金及附加} - \text{印花税} - \text{维修费} - \text{保险费}$

(2) 固定资产—房屋建筑物类资产

对房屋建筑物,因已在投资性房地产中评估,故不再重复评估。

(3) 固定资产—设备类资产

根据本次评估目的,以市场价格为依据,结合委估设备的特点和收集资料情况,主要采用重置成本法进行评估。

评估值 = 重置全价 × 成新率

① 重置全价

A、运输车辆的重置全价

根据当地车辆市场信息及《汽车之家》、《易车》等近期车辆市场价格资料,确定本评估基准日的运输车辆现行含税购价,在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》及相关文件考虑车辆购置税、新车上户等手续费,确定其重置全价。根据现行税收政策,基准日购置机动车时,其进项税额准予从销项税额中抵扣。因此在本次评估过程中已考



虑了增值税可抵扣事项。计算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{现行不含税购价} + \text{车辆购置税} + \text{新车上户手续费} \\ &= \text{现行不含税购价} \times (1 + \text{车辆购置税率}) + \text{新车上户手续费} \end{aligned}$$

B、电子设备的重置全价

该类设备资产价值量较小，不需要复杂的安装，且运输费用低，参照现行市场购置(不含税)的价格确定其重置全价。对使用时间较长但能正常使用的电子设备，参照近期二手市场行情(不含税价)确定评估值。

②成新率

A、电子设备成新率

根据现场勘察委估设备的实际情况及委估设备的经济寿命，预计设备的尚可使用年限，再根据设备的已使用年限、预计尚可使用年限计算确定成新率，计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

B、运输设备成新率

按年限成新率和里程成新率孰低原则确定，然后结合现场勘察情况进行调整。计算公式如下：

$$\text{年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定或经济使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

考虑到车辆及部分电子设备尚能继续使用，本次对该部分资产根据其实际使用情况考虑成新率。

(4) 使用权资产

使用权资产系房屋租赁费用。评估人员通过查验账套，核实租赁合同，抽查部分原始凭证等资料，金额无误，本次以核实后的账面值确认评估值。

(5) 递延所得税资产

递延所得税资产系会计与税务核算所形成的差额。评估人员通过查验租赁合同、计算表，金额无误。本次以核实后的账面值确认评估值。

3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

(三) 收益法介绍

1、概述

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估企业价值的一种方法。其基本思路是通过估算企业在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

2、评估思路

根据本次尽职调查情况以及被评估企业的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估企业的财务报表估算其权益资本价值，基本评估思路是：

(1) 对纳入报表范围的资产和主营业务，按照基准日前后经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；



(2) 对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的资产（负债），定义其为基准日存在的溢余或非经营性资产（负债）；

(3) 对上述评估方法得到的经营性投资资产的价值和非经营性或溢余性资产价值的估算加和，得到评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值后得到评估对象的权益资本价值。

3、评估模型

(1) 基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：被评估企业的所有者权益价值；

B：被评估企业的企业价值；

D：被评估企业付息债务价值；

$$B = P + C \quad (2)$$

P：被评估企业的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} \quad (3)$$

式中：

R_i ：被评估企业未来第*i*年的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：被评估企业的未来经营期；

C：被评估企业基准日存在的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

式中：



C₁: 基准日流动类溢余或非经营性资产（负债）价值；

C₂: 基准日非流动类溢余或非经营性资产（负债）价值。

（2）收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为被评估企业经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} + \text{期末资产回收} \quad (5)$$

根据被评估企业的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

（3）折现率

根据本次被评估企业评估的特点和搜集资料的情况，评估人员采用累加法估测被评估企业适用的折现率。

$$\text{折现率} = \text{无风险报酬率} + \text{特定风险报酬率}$$

其中无风险报酬率取近期发行的国债利率换算为复利得出。风险报酬率的确定是以对行业、企业现状综合分析的基础上，分别对被评估企业的经营风险、技术风险、市场风险和财务风险进行综合分析后，综合考虑各因素后确定其风险报酬率。无风险报酬率和风险报酬率相加得到折现率。

（4）收益期的确定

南京莱茵达体育发展有限公司的经营为无限期，企业为房地产开发公司，主要经营房地产开发以及自有房地产出租业务。截至评估基准日，该公司仅剩车位尚未销售。本次已将车位作为非经营性资产考虑。其余仅剩房屋租金收入。经了解，该公司主要资产莱茵之星大厦已整体出租给一个客户，故本次以租赁期作为预测期，即预测至2042年5月。



八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1、委托方召集本项目各中介协调会,有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致,并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解,布置资产评估工作,协助企业进行委估资产申报工作,收集资产评估所需文件资料。

(二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段主要工作如下:

1、听取委托方及被评估企业有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状,了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对被评估企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别,并与企业有关财务记录数据进行核对,对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产评估申报明细表,对固定资产、存货进行了全面清查核实,对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点,确定各类资产的具体评估方法。

6、对通用设备,主要通过市场调研和查询有关资料,收集价格资料;对房屋建筑物,了解管理制度和维护、改建、扩建情况,收集相关资料。



7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

9、对被评估企业的管理层、销售负责人、财务主管等相关当事人，通过面谈、网络、电话等形式进行了访谈了解。

10、对近年收入进行核查：涉及的被评估企业主要业务为租金收入，评估人员核查了租赁清单，收入明细账，抽查核对银行流水金额；将业务系统数据与财务账簿、报表相关数据核对，抽查近期相关凭证，并对后期收入预测进行合理性验证。

11、对近期成本进行核查：涉及的被评估企业主营业务为租赁，涉及的成本主要为折旧金额，故评估人员查验了固定资产折旧明细，抽查部分固定资产入账凭证；将企业业务入库系统数据与财务账簿、报表相关数据核对，抽查近期相关凭证，并对后期成本预测进行合理性验证。

12、对期间费用进行核查：核查明细账及相关报表，并分析各项费用发生与相关收入等相关指标的关系，抽查相关凭证。同时对后期预测的期间费用进行合理性验证。

（三）评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。



九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

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

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、现有的财务政策、定价政策和市场份额不会因为评估目的的实现而发生重大变化；

2、评估目的实现后没有大量的资本投入并造成企业的生产或经营能力发生重大变化；

3、评估目的实现后不会发生转产或经营方向的根本性改变；

4、本次评估假设委托人及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整，评估是基于被评估企业提供的真实经营数据的基础



上进行;

5、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变, 国家现行的宏观经济不发生重大变化;

6、本次评估假设企业所处的社会经济环境以及其他税收政策无重大变化;

7、企业未来的经营管理班子尽职, 并继续保持现有的经营管理模式;

8、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提, 有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据;

9、在未来经营期内, 主营构成、各项成本费用不会在现有预测基础上发生大幅变化, 仍将保持其预计的变化趋势持续;

10、本次假设该公司现有租约到期后能顺利继续租赁现有经营场所继续用于生产经营。

当上述条件发生变化时, 评估结果一般会失效。

十、评估结论

基于委托人、被评估企业及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划, 被评估企业继续保持现有的经营管理模式持续经营的前提下, 我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则, 本着独立、公正、科学、客观的原则, 履行了资产评估法定的和必要的程序, 采用资产基础法及收益法, 对南京莱茵达体育发展有限公司股东全部权益在评估基准日 2023 年 4 月 30 日的价值进行了评估, 得出如下结论:

(一) 资产基础法评估结论

采用资产基础法对南京莱茵达体育发展有限公司的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日 2023 年 4 月 30 日的评估结论如下:



资产账面价值 12,613.98 万元，评估值 15,540.45 万元，评估增值 2,926.47 万元，增值率 23.20%；

负债账面价值 5,860.08 万元，评估值 5,860.08 万元，无评估增减变化；

净资产账面价值 6,753.90 万元，股东全部权益评估值 9,680.37 万元，评估增值 2,926.47 万元，增值率 43.33%，详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估企业：南京莱茵达体育发展股份有限公司 评估基准日：2023 年 4 月 30 日 金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	1	331.15	709.70	378.55	114.31
非流动资产	2	12,282.83	14,830.75	2,547.92	20.74
其中：投资性房地产	3	7,713.62	14,808.78	7,095.16	91.98
固定资产	4	4,551.53	4.29	-4,547.24	-99.91
其中：建筑物	5	4,547.83	-	-4,547.83	-100.00
设备	6	3.70	4.29	0.59	15.95
递延所得税资产	7	3.54	3.54	-	-
使用权资产	8	14.14	14.14	-	-
资产总计	9	12,613.98	15,540.45	2,926.47	23.20
流动负债	10	5,856.54	5,856.54	-	-
非流动负债	11	3.54	3.54	-	-
负债总计	12	5,860.08	5,860.08	-	-
净资产（所有者权益）	13	6,753.90	9,680.37	2,926.47	43.33

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。被评估企业股东权益账面值为 6,753.90 万元，评估值 9,394.45 万元，评估增值 2,640.55 万元，增值率 39.10%。

（三）评估的差异分析及最终结果的选取

1、两种方法评估结果的差异分析

本次收益法评估得出的股东全部权益价值为 9,394.45 万元，比资产



基础法测算得出的股东全部权益价值 9,680.37 万元，低 285.92 万元，差异 2.95%。两种评估方法差异的原因主要是：

(1) 资产基础法是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。

(2) 收益法是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

2、评估结果的选取

资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，被评估企业详细提供了其资产负债相关资料、评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，我们对被评估企业资产及负债进行全面的清查和评估，资产基础法结果较为客观。收益法是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力（获利能力）的大小。鉴于被评估企业收入较为单一，且租金收入属于低回报率类型的收入，结合该公司历史年度虽也仅剩租金收入，但经营不稳定的情况，本次采用租金收入预测得出的结论不能很好的体现该公司于评估基准日时点的价值。

通过以上分析，我们选用资产基础法评估结果作为本次被评估企业股东全部权益价值评估结论。南京莱茵达体育发展有限公司股东全部权益的评估价值为 9,680.37 万元。

（四）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

南京莱茵达体育发展有限公司股东全部权益评估增值 2,926.47 万元，增值率 43.33%。主要是存货-开发产品及投资性房地产评估增值



综合所致，具体原因如下：

存货-开发产品评估值增值的主要原因是企业对存货全额计提了跌价准备所致。

投资性房地产增值主要原因是投资性房地产账面采用成本计量，因近年房地产价格上涨综合所致。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

本次评估范围内在存货-开发产品中核算的莱茵大厦 116 个地下车位均未办理分户、也没有取得房产证。其中有 19 个为人防车位，按照《物权法》和《人民防空法》中的谁投资，谁收益的原则，人防车位产权归国家拥有，在不妨碍防空功能和业主车位的需求情况下，开发商只拥有车位的使用权，不可以出售，使用期限为 20 年，到期后才可以继续租，开发商可以收取一定的租费，如果国家发生战争的时候，就要无条件给国家征用。本次评估未考虑可能存在无条件收回情况时对评估结果的影响，请报告使用人予以关注。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

1、南京莱茵达体育发展有限公司作为原告，与被告南京茵爱商业管理有限公司、杭州嘉程丰众资产管理有限公司之间因房屋租赁合同产生纠纷。根据江苏省南京市江宁区人民法院民事判决书【(2021)苏 0115 民初 6458 号】、江苏省南京市中级人民法院民事判决书【(2022)苏 01 民终 1634 号】，判决如下：①被告南京茵爱商业管理有限公司于本判决发生法律效力之日起 30 日内将租赁的位于南京市江宁区天元东路 228 号的莱茵之星综合体返还原告南京莱茵达体育发展有限公司；②被告南京茵爱商业管理有限公司于本判决发生法律效力之日起 10 日内支



付原告南京莱茵达体育发展有限公司租金 2,324,992 元及滞纳金(按全国银行间同业拆借中心公布的同时同档贷款市场报价利率 4 倍的标准,以 474,176 元为基数,自 2020 年 8 月 5 日起计算至同年 11 月 4 日止;以 1,881,408 元为基数,自 2020 年 11 月 5 日起计算至 2021 年 2 月 4 日止;以 2,324,992 元为基数,自 2021 年 2 月 5 日起计算至实际给付之日止);③被告南京茵爱商业管理有限公司于本判决发生法律效力之日起 10 日内支付原告南京莱茵达体育发展有限公司占有使用费 7,838,588.16 元、租金差价 9,764,966.4 元,合计 17,603,554.56 元;④被告杭州嘉程丰众资产管理有限公司对被告南京茵爱商业管理有限公司的上述第二、三项债务承担连带清偿责任;⑤本诉案件受理费 195,068 元,财产保全费 5,000 元,合计 200,068 元,由原告南京莱茵达体育发展有限公司负担 86,918 元。截止报告出具日,该案件涉及的款项尚未收到。本次评估未考虑该涉诉事项对评估结论的影响,提请报告使用人关注。

2、南京莱茵达体育发展有限公司作为原告,与被告南京弈想体育科技有限公司之间因房屋租赁合同产生纠纷。根据江苏省南京市江宁区人民法院民事判决书【(2022)苏 0115 民初 1820 号】,判决如下:①被告南京弈想体育科技有限公司于本判决发生法律效力之日起十日内给付原告南京莱茵达体育发展有限公司逾期腾房占有使用费 485550 元及保管费(自 2022 年 4 月 30 日起按 30 元/天计算至被告实际接收物品之日止)②案应收案件受理费 15165 元,由原告南京莱茵达体育发展有限公司负担 8771 元。江苏省南京市中级人民法院民事判决书【(2023)苏 01 民终 1613 号】二审维持原判。截止报告出具日,该案件涉及的款项尚未收到。本次评估未考虑该涉诉事项对评估结论的影响,提请报告使用人关注。

3、南京莱茵达体育发展有限公司同浙江省二轻房地产开发有限公



公司为杭州市拱墅区绅华府小区的开发商—杭州莱德房地产开发有限公司的股东，因杭州莱德房地产开发有限公司已注销，故本次一起作为二被告，与杭州市拱墅区绅华府第二届业主委员会之间，就绅华府小区地下室楼板渗漏水，墙面、地面渗水、电梯机房溺水等情况需维修产生的物权保护纠纷。2023年1月11日，原告提交起诉状，并收到(2023)浙0105民诉前调615号传票。截止报告出具日，该案件尚无最新进展。本次评估未考虑该涉诉事项对评估结论的影响，提请报告使用人关注。

4、2023年5月5日，原告孙才红、沈嘉、沈树勤，系莱茵东郡闻莺苑15幢401室业主，因户外水管损坏，与被告南京江宁水务集团有限公司、南京莱茵达体育发展有限公司、南京江山物业管理有限公司财产损害赔偿纠纷一案，经江苏省南京市江宁区人民法院(2023)苏0115民初1691号民事判决书判定：被告南京江宁水务集团有限公司、南京莱茵达体育发展有限公司、南京江山物业管理有限公司分别于该判决发生法律效力之日起十日内支付原告沈树勤、孙才红、沈嘉1,322.9元。截止报告出具日，被告南京江宁水务集团有限公司因不服判决，于2023年5月12日提请上诉。截止报告出具日，该案件尚无最新进展。本次评估未考虑该涉诉事项对评估结论的影响。

5、南京莱茵达体育发展有限公司作为原告，与被告南京茵爱商业管理有限公司、杭州嘉程丰众资产管理有限公司之间因房屋租赁合同产生纠纷。南京莱茵达体育发展有限公司于2023年4月提请民事起诉状，诉讼请求为：①判令被告立即支付原告租金4,430,000元及逾期付款违约金暂计349,970元(自2023年2月1日暂计算至2023年4月20日，之后继续以付租金为基数，按日千分之一计算至实际付清之日)；②判令被告承担原告为维权支付的律师费90,000元、保函费4,000元；上述1.2项费用共暂计4873970元。该案件将于2023年7月18日开庭。本次评



估未考虑该涉诉事项对评估结论的影响。

6、中国工商银行股份有限公司南京江宁支行金融借款合同纠纷。中国工商银行股份有限公司南京江宁支行起诉刘耀飞、龙向琴、刘汉文、南京莱茵达体育发展有限公司，南京莱茵达体育发展有限公司于 2023 年 7 月 10 日收到南京市江宁区人民法院传票((2023)苏 0115 民初 12103 号)，诉讼请求为：①请求判令被告刘耀飞、龙向琴、刘汉文偿还所欠借款本金 213,704.67 元，利息 4,341.74 元，罚息 286.93 元，复利 62.91 元（暂计算至 2023 年 5 月 26 日），并按（个人购房借款担保合同）约定利率标准连续计算自 2023 年 5 月 27 日起至借款本息实际还清之日止的利息、罚息、复利（其中罚息以本金 213,704.67 元为基数，复利以利息 4,341.74 元为基数，分别按罚息年利率 4.395%计算）；②请求判令被告南京莱茵达对被告刘耀飞的债务承担连带担保责任；③请求确认原告对被告名下位于“江宁区林陵街道天元东路 228 号莱茵东郡花园馨茵苑 10 幢 202 室”的不动产享有优先受偿权，并有权以折价或拍卖、变卖该抵押物所得价款优先受偿本案所有应付款项；④请求判令四被告承担本案件受理费、财产保全费等诉讼费用。该案件将于 2023 年 8 月 9 日开庭。本次评估未考虑该涉诉事项对评估结论的影响。

（三）抵押担保、质押及其他事项

根据被评估企业提供的资料以及评估人员的尽职调查，本次评估未发现抵押、担保及其他事项。

（四）现场勘查受限情况

本次评估不存在现场勘察受限的情况。

（五）重大期后事项

未发现重大期后事项。



(六) 重要的利用专家工作及相关报告情况

1、利用专家工作

无。

2、利用专业报告

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

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)对南京莱茵达体育发展有限公司 2023 年 4 月 30 日审计出具的审计报告（众环审字(2023)2800017 号）。本资产评估报告的账面资产类型与账面金额已经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(七) 其他需要说明的事项

1、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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。

2、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估企业提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估企业提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

3、评估过程中，评估人员在对设备类资产进行勘察时，因检测手



段限制等原因, 主要依赖于评估人员的外观观察和被评估企业提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断和设备类资产状况。

4、本次评估范围及采用的由被评估企业提供的数据、报表及有关资料, 委托人及被评估企业对其提供资料的真实性、完整性负责。

5、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托人和被评估企业提供, 委托人及被评估企业对其真实性、合法性承担法律责任。

6、评估机构获得的被评估企业盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估企业盈利预测进行了必要的调查、分析、判断, 经过与被评估企业管理层及其主要股东多次讨论, 被评估企业进一步修正、完善后, 评估机构采信了被评估企业盈利预测的相关数据。评估机构对被评估企业盈利预测的利用, 不是对被评估企业未来盈利能力的保证。

7、在评估基准日以后的有效期内, 如果资产数量及作价标准发生变化时, 应按以下原则处理:

(1) 当资产数量发生变化时, 应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时, 委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

(3) 对评估基准日后, 资产数量、价格标准的变化, 委托人在资产实际作价时应给予充分考虑, 进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时, 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下, 根据公开市场的原则确定的现行公允市价, 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜, 以及



特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响。同时，本报告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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

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

(三) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(四) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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) 在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。本报告评估结果使用有效期一年，即自评估基准日2023年4月30日至2024年4月29日使用有效，超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇二三年八月三日。



(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司



资产评估师:


资产评估师
方焕
11000094

资产评估师:


资产评估师
蒋震
51270171

二〇二三年八月三日



报告附件目录

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 资产评估业务委托合同；
- 3、中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)出具的南京莱茵达体育发展有限公司专项审计报告（众环审字(2023)2800017号）；
- 4、 委托人、被评估企业企业法人营业执照（复印件）；
- 5、 评估对象涉及的主要权属证明文件（复印件）；
- 6、 委托人及被评估企业承诺函；
- 7、 签字资产评估师承诺函；
- 8、 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 9、 中联资产评估集团有限公司变更备案公告（京财资评备〔2022〕0128号）（复印件）；
- 10、 签字资产评估师资格证书（复印件）。



莱茵达体育发展股份有限公司

总经理办公会议纪要

莱体司纪要〔2023〕7-2号

2023年3月1日

主 题：2023年第7期总经理办公会

时 间：2023年3月1日 星期三 pm15:30

地 点：成都中海国际D座1903、杭州莱茵达大厦
21楼

出 席：吴晓龙、刘克文、邹 玮、

列 席：邱 涛、宋玲珑、姜 瑛、涂 强、

表决方式：通讯表决

记 录：钟 秋

会议主要议定内容纪要如下：

三、审议莱茵达体育发展股份有限公司实施重大资产置换 立项的有关事宜

会议议定：

（一）原则同意莱茵体育通过非公开协议方式受让集团公司所持有的文旅股份公司 63.34% 股权立项；

（二）原则同意莱茵体育通过非公开协议方式受让体产公司所持有的文旅股份公司 3.33% 股权立项；

（三）原则同意莱茵体育将所持有的杭州莱茵达枫潭置业有限公司 100% 股权通过非公开协议方式转让至集团公司的股权转让立项；

（四）原则同意莱茵体育将所持有的南京莱茵达体育发展有限公司 100% 股权通过非公开协议方式转让至集团公司的股权转让立项；

（五）原则同意莱茵体育将所持有的杭州莱茵达闲林港体育生活有限公司 100% 股权通过非公开协议方式转让至集团公司的股权转让立项；

（六）鉴于本次重大资产置换系在 2020 年 12 月原重组方案上的调整，原则同意继续沿用 2020 年 12 月重组时聘用的四家机构，由莱茵体育具体实施续聘工作，并以 2022 年 12 月 31 日为基准日开展尽调、审计及评估工作。后续如需集团公司共同委托

审计及评估机构，再协商签订相关补充协议。

上会要件详见附件 3。

莱茵达体育发展股份有限公司

总经理办公会议纪要

莱体司纪要〔2023〕14号

2023年5月30日

主 题：2023年第14期总经理办公会
时 间：2023年5月30日 星期二 am09:30
地 点：成都中海国际D座1903
出 席：吴晓龙、刘克文、邹 玮
列 席：邱 涛、宋玲珑、涂 强、姜 瑛、
表决方式：通讯表决
记 录：钟 秋

会议主要议定内容纪要如下：

一、审议莱茵达体育发展股份有限公司聘请重大资产重组项目独立财务顾问服务（含尽职调查）供应商的有关事宜，会议议定：

（一）原则同意根据询价结果，以最低报价选定中选机构；

（二）原则同意选聘中泰证券股份有限公司作为本次重大资产重组项目的独立财务顾问服务（含尽职调查）供应商；

（三）原则同意与中泰证券股份有限公司按照对应的方案报价签订服务合同。

二、审议莱茵达体育发展股份有限公司调整重大资产置换基准日的有关事宜，会议议定：

原则同意本次重大资产置换项目基准日由 2022 年 12 月 31 日调整为 2023 年 4 月 30 日。

成都文化旅游发展集团有限责任公司董事会决议通知单

[2023 年第 11-1] 45 号

集团公司投资发展部、体产公司、莱茵体育：

关于审议集团公司、体产公司与莱茵达体育发展股份有限公司实施内部重组整合立项的议案，已经 2023 年 7 月 6 日成都文化旅游发展集团有限责任公司第三届董事会第二百二十五次会议审议通过，决议如下：

会议议定：

（一）原则同意启动集团公司、体产公司与莱茵体育的内部重组整合事项；

（二）原则同意本次内部重组整合立项，其中：

同意集团公司将其所持有的文旅股份公司 63.34% 股权通过非公开协议方式转让至莱茵体育的股权转让立项；

同意体产公司将其所持有的文旅股份公司 3.33% 股权通过非公开协议方式转让至莱茵体育的股权转让立项；

同意莱茵体育将其所持有的杭州莱茵达枫潭置业有限公司

100%股权通过非公开协议方式转让至集团公司的股权转让方立项；

同意莱茵体育将其所持有的南京莱茵达体育发展有限公司100%股权通过非公开协议方式转让至集团公司的股权转让立项；

（三）原则同意根据保密要求，按程序选聘相关中介机构。其中审计和评估机构由集团公司、体产公司和莱茵体育共同委托，由莱茵体育具体实施选聘工作并支付中介费用。

会议议定，一是务必确保10月底前完成重组整合。请覃聚微、黄光耀牵头，吴晓龙具体负责，集团公司投资发展部配合支持，做好重组整合相关准备工作，按照时间节点高效推进，确保本次重组整合成功。二是着力提升莱茵体育良性经营能力。遵循国有资产保值增值及维护投资人合法权益的要求，不断强化企业经营管理能力，提升企业经营效益，实现企业可持续良性发展。三是全力推进莱茵体育注册地迁回成都事宜。立足公司长远发展，莱茵体育注册地搬迁工作具有重要意义，要积极谋划推进，力争于今年年底完成注册地搬迁。四是前瞻性研究完成重组后莱茵体育更加规范的运行机制。结合莱茵体育未来发展战略规划，着力构建科学高效的运行机制，提升公司治理能力水平，为将莱茵体育打造成为国内“冰雪第一股”和成都市“文旅体第一股”夯实制度支撑。

现将董事会决议事项转你们，请认真落实，并及时通知相关领导和单位。同时，请按相关规定做好保密工作。

特此通知。

成都文化旅游发展集团有限责任公司董事会办公室

2023年7月24日

(联系人：吴莉；电话：13699044816。)





审计报告

众环审字(2023)2800017号

南京莱茵达体育发展有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了南京莱茵达体育发展有限公司(以下简称“南京莱茵达”)财务报表,包括2023年4月30日的资产负债表,2023年1-4月的利润表、现金流量表、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,公允反映了南京莱茵达2023年4月30日的财务状况以及2023年1-4月的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,我们独立于南京莱茵达,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。

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

南京莱茵达管理层(以下简称“管理层”)负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时,管理层负责评估南京莱茵达的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算南京莱茵达、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督南京莱茵达的财务报告过程。

四、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证,并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证,但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致,如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策,则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中,我们运用职业判断,并保持职业怀疑。同时,
审计报告第1页共2页

我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对南京莱茵达持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。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南京莱茵达不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、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。

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。

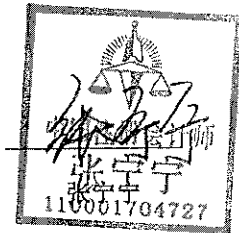
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)



中国

武汉

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2023年7月18日

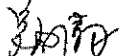
资产负债表

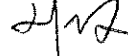
2023年4月30日


编制单位：南京莱茵达体育发展有限公司

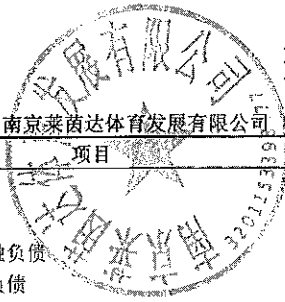
金额单位：人民币元

项目	附注	2023年4月30日	2023年1月1日	2022年12月31日
流动资产：				
货币资金	(一)	14,583.87	869,747.07	869,747.07
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款				
应收款项融资				
预付款项	六、(二)	2,751.60	13,757.88	13,757.88
其他应收款	六、(三)	3,286,747.76	3,296,479.76	3,296,479.76
其中：应收利息				
应收股利				
存货	六、(四)			
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、(五)	7,386.82		
流动资产合计		3,311,470.05	4,179,984.71	4,179,984.71
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				
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产	六、(六)	77,136,163.00	78,322,366.28	78,322,366.28
固定资产	六、(七)	45,515,379.45	46,214,784.14	46,214,784.14
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产	六、(八)	141,443.36	188,591.16	188,591.16
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	六、(九)	35,360.84	47,147.79	
其他非流动资产				
非流动资产合计		122,828,346.65	124,772,889.37	124,725,741.58
资产总计		126,139,816.70	128,952,874.08	128,905,726.29

法定代表人： 

主管会计工作负责人： 

会计机构负责人： 



资产负债表（续）

2023年4月30日

编制单位：南京莱茵达体育发展有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	2023年4月30日	2023年1月1日	2022年12月31日
流动负债：				
短期借款				
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	六、（十）	2,344,698.70	3,183,074.42	3,183,074.42
预收款项	六、（十一）	86,716.10	843,785.37	843,785.37
合同负债				
应付职工薪酬	六、（十二）	33,231.66	148,813.33	148,813.33
应交税费	六、（十三）	6,525.61	162,968.79	162,968.79
其他应付款	六、（十四）	55,948,708.60	55,264,607.14	55,264,607.14
其中：应付利息				
应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	六、（十五）	145,563.43	137,721.04	137,721.04
其他流动负债				
流动负债合计		58,565,444.10	59,740,970.09	59,740,970.09
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
租赁负债	六、（十六）			
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债	六、（九）	35,360.84	47,147.79	
其他非流动负债				
非流动负债合计		35,360.84	47,147.79	
负债合计		58,600,804.94	59,788,117.88	59,740,970.09
所有者权益：				
实收资本	六、（十七）	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积				
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	六、（十八）	29,827,516.47	29,827,516.47	29,827,516.47
未分配利润	六、（十九）	-12,288,504.71	-10,662,760.27	-10,662,760.27
所有者权益合计		67,539,011.76	69,164,756.20	69,164,756.20
负债和所有者权益总计		126,139,816.70	128,952,874.08	128,905,726.29

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

2023年1-4月

编制单位：南京莱茵达体育发展有限公司

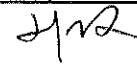
金额单位：人民币元

项 目	附注	2023年1-4月	2022年度
一、营业收入	六、(二十)	757,069.27	4,085,838.54
减：营业成本	六、(二十)	1,885,571.32	5,408,302.65
税金及附加	六、(二十一)	108,674.58	715,673.81
销售费用			
管理费用	六、(二十二)	382,072.06	1,130,324.64
研发费用			
财务费用	六、(二十二)	7,731.09	-9,159.93
其中：利息费用		7,842.39	
利息收入		158.80	9,556.72
加：其他收益	六、(二十三)	1,235.34	1,463.38
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）	六、(二十四)		263,385.60
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,625,744.44	-2,894,453.65
加：营业外收入	六、(二十五)		241,952.00
减：营业外支出	六、(二十六)		0.08
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,625,744.44	-2,652,501.73
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,625,744.44	-2,652,501.73
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,625,744.44	-2,652,501.73
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、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			
5、其他			
（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			
六、综合收益总额		-1,625,744.44	-2,652,501.73

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





现金流量表

2023年1-4月

编制单位：南京莱茵达体育发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2023年1-4月	2022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			2,368,215.76
收到的税费返还			7,336,398.84
收到其他与经营活动有关的现金	六、（二十七）	702,663.56	139,031.98
经营活动现金流入小计		702,663.56	9,843,646.58
购买商品、接受劳务支付的现金		246.00	10,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金		316,072.21	931,218.76
支付的各项税费		260,503.18	1,030,987.70
支付其他与经营活动有关的现金	六、（二十七）	138,904.90	9,714,206.02
经营活动现金流出小计		715,726.29	11,686,412.48
经营活动产生的现金流量净额		-13,062.73	-1,842,765.90
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			
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			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		842,100.47	1,630,000.00
投资支付的现金			
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		842,100.47	1,630,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-842,100.47	-1,630,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
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			
支付其他与筹资活动有关的现金	六、（二十七）		152,424.00
筹资活动现金流出小计			152,424.00
筹资活动产生的现金流量净额			-152,424.00
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		-855,163.20	-3,625,189.90
加：期初现金及现金等价物余额		869,747.07	4,494,936.97
六、期末现金及现金等价物余额		14,583.87	869,747.07

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

2023年1-4月

编制单位：南京莱茵达体育发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2023年1-4月			所有者权益合计					
	实收资本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积		减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	50,000,000.00						29,827,516.47	-10,662,760.27	69,164,756.20
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	50,000,000.00						29,827,516.47	-10,662,760.27	69,164,756.20
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									
（一）综合收益总额									
（二）所有者投入和减少资本									
1、所有者投入资本									
2、其他权益工具持有者投入资本									
3、股份支付计入所有者权益的金额									
4、其他									
（三）利润分配									
1、提取盈余公积									
2、对所有者分配的分配									
3、其他									
（四）所有者权益内部结转									
1、资本公积转增资本									
2、盈余公积转增资本									
3、盈余公积弥补亏损									
4、设定受益计划变动额结转留存收益									
5、其他综合收益结转留存收益									
6、其他									
（五）专项储备									
1、本期提取									
2、本期使用									
（六）其他									
四、本年年末余额	50,000,000.00						29,827,516.47	-12,288,504.71	67,539,011.76

主管会计工作负责人：

[Signature]

会计机构负责人：

[Signature]

法定代表人：

[Signature]

所有者权益变动表 (续)

2023年1-4月

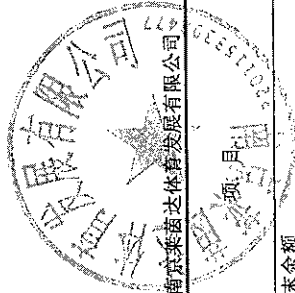
金额单位: 人民币元

	2022年度						所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	
		优先股	永续债				
一、上年年末余额	50,000,000.00						71,817,257.93
加: 会计政策变更 前期差错更正 其他							
二、本年期初余额	50,000,000.00						71,817,257.93
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)							
(一) 综合收益总额							
(二) 所有者投入和减少资本							
1、所有者投入资本							
2、其他权益工具持有者投入资本							
3、股份支付计入所有者权益的金额							
4、其他							
(三) 利润分配							
1、提取盈余公积							
2、对所有者的分配							
3、其他							
(四) 所有者权益内部结转							
1、资本公积转增资本							
2、盈余公积转增资本							
3、盈余公积弥补亏损							
4、设定受益计划变动额结转留存收益							
5、其他综合收益结转留存收益							
6、其他							
(五) 专项储备							
1、本期提取							
2、本期使用							
(六) 其他							
四、本年年末余额	50,000,000.00					29,827,516.47	69,164,756.20

主管会计工作负责人:

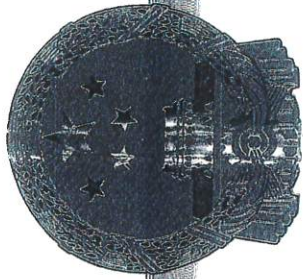
[Signature]

会计机构负责人: *[Signature]*



编制单位: 南京莱茵达体育发展有限公司

日期: 2023年4月



营业执照

统一社会信用代码

915101007978492890

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 成都文化旅游发展集团有限责任公司

类型 有限责任公司(国有独资)

法定代表人 张斌

经营范围

文化项目、体育项目、旅游项目(含游乐设施)的规划、策划、投资(不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动)、建设、运营;第二类增值电信业务中信息服务业务(不含固定网电话信息服务); 营销策划、会议、演出服务及展览服务;广告设计、制作、代理;房地产开发经营;物业管理及自有房屋租赁;土地整理;酒店餐饮服务;旅行社服务;文创品设计、销售。(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 叁拾壹亿叁仟伍佰万元整

成立日期 2007年03月30日

营业期限 2007年03月30日至长期

住所 成都市洗面桥街30号2楼



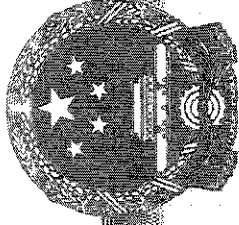
成都文化旅游发展集团有限责任公司
2020年3月30日

登记机关



2020年

马世华



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
913300002434900169 (1/1)

扫描二维码或“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 莱茵达体育发展股份有限公司

注册资本 壹拾贰亿捌仟玖佰贰拾贰万叁仟玖佰肆拾玖元

类型 其他股份有限公司(上市)

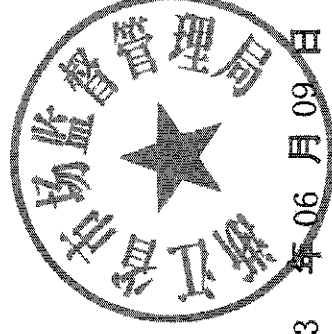
成立日期 1988年03月31日

法定代表人 覃聚微

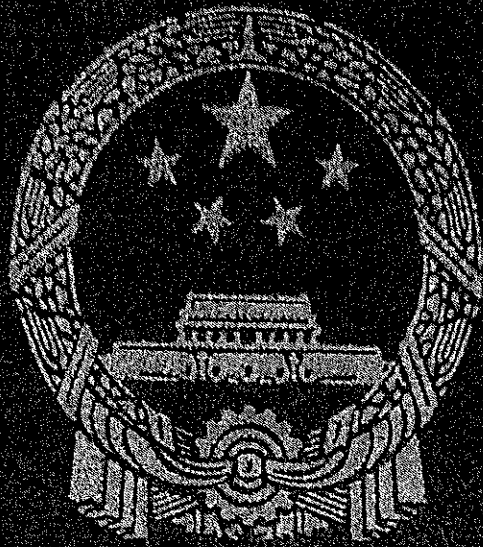
住所 浙江省杭州市文三路535号莱茵达大厦

经营范围 实业投资，体育活动的组织、策划，体育场馆的设计、施工、管理及设备安装，体育用品的研发与销售，化工原料（不含危险化学品和易制毒品）的销售，体育经纪代理业务，知识产权代理（除专利代理），会展服务，设计、制作、代理、发布国内各类广告，设备租赁，物业管理，经济信息咨询，投资咨询，建筑技术咨询，企业管理咨询，仓储服务（不含危险品），资产管理。（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



2023年06月09日

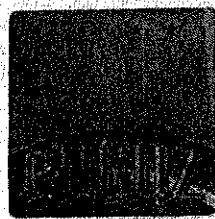


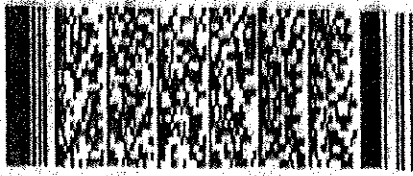
中华人民共和国
不动产权证书



不动产权证书

不动产权证书





根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 32027741611



权利人	南京莱茵达体育发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	江宁区天元东路228号莱茵之星大厦
不动产单元号	320115001013GB00065F00150001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/其他
用途	零售商业用地/商业服务(商场)
面积	宗地面积：68378.80平方米/建筑面积：28739.56平方米
使用期限	2002年05月30日起2042年05月29日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：8层 所在层数：-2-6 丘权号：11243020-XXII-2 来源：自建



附 记

该权利人按宗地内建筑面积比例拥有相应份额的土地使用权。您对此不动产登记如有异议，可向南京市规划和自然资源局提出，或者自领证之日起60日内向行政复议机关申请行政复议，或者自领证之日起6个月内向人民法院提起行政诉讼。



宗地图

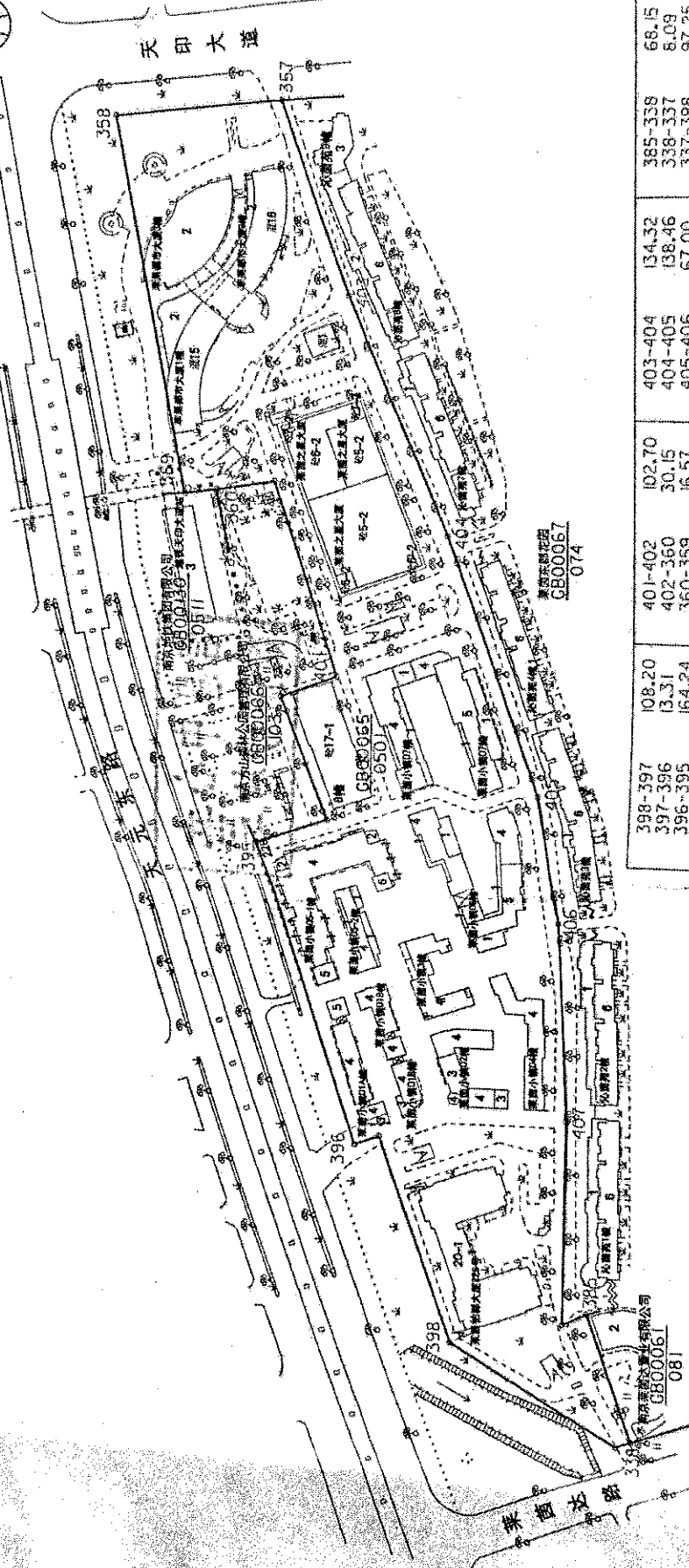
单位：米

土地权利人：共用宗

宗地面积：68378.80平方米

宗地代码：32015001013GB00065

所在图幅号：35.00-37.00



398-397	108.20	401-402	102.70	403-404	134.32	385-338	68.15
397-396	13.31	402-360	30.15	404-405	138.46	338-337	8.09
396-395	164.24	360-359	16.57	405-406	67.00	337-398	97.25
395-399	40.37	359-358	199.95	406-407	103.07		
399-400	66.66	358-357	87.14	407-408	101.24		
400-401	30.60	357-403	105.20	408-385	13.17		
1:3000							

图坐落镇镇面积比原发证面积增加9平方米

2022年05月05日
 制图日期：2022年05月06日
 审核日期：2022年05月06日

制图者：刘群英
 审核者：刘群英

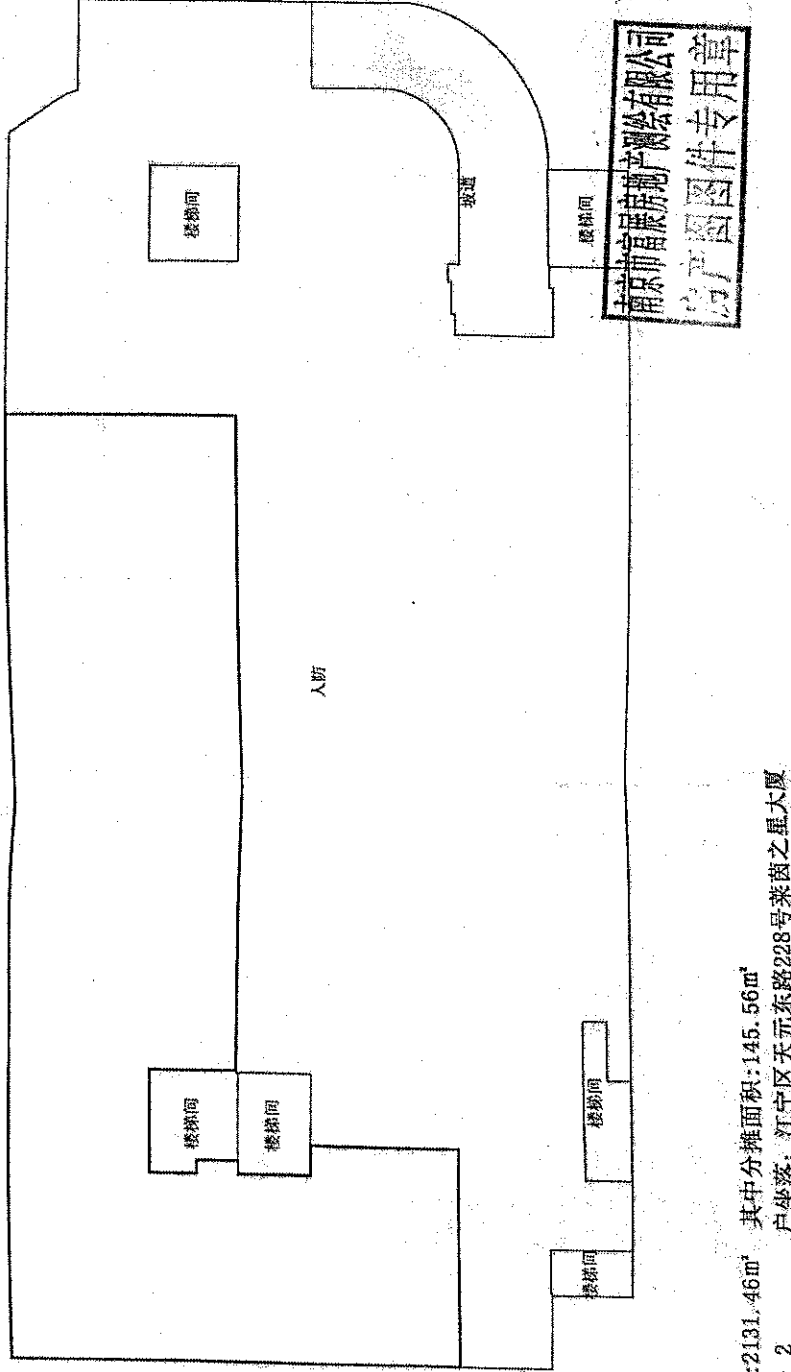


房产分层分户平面图

图幅号: 11243

丘权号: 020-1022

钢混六层
负二层



建筑面积: 2131.46m² 其中分摊面积: 145.56m²
分户号: 2 户坐落: 江宁区天元东路228号莱茵之星大厦

1: 600

2019年2月21日

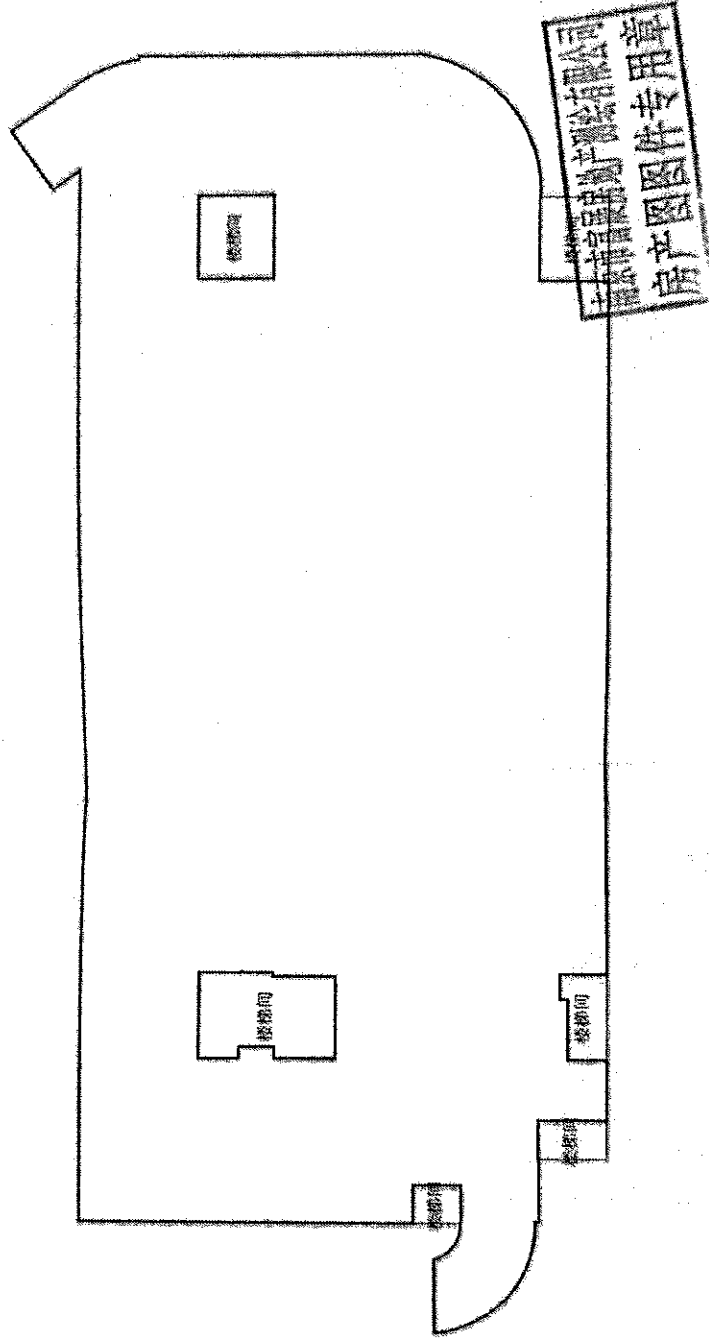


房产分层分户平面图

图幅号: 11243

丘权号: 020-1022

钢涌六层
负一层



建筑面积: 6708.05 m² 其中分摊面积: 458.10 m²

户号: 2 户坐落: 江宁区天元东路228号聚茵之星大厦

1: 700

2019年2月21日

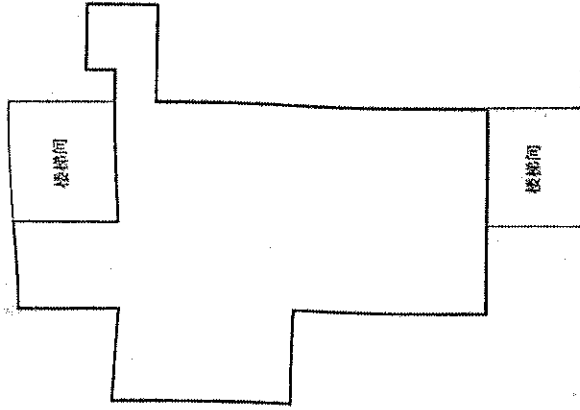


房产分层分户平面图

幅号: 11243

丘权号: 020-1022

钢混六层
负一层



建筑面积: 648.84m² 其中分摊面积: 44.31m²
户号: 2 户坐落: 江宁区天元东路228号莱茵之星大厦

1: 500

2019年2月21日

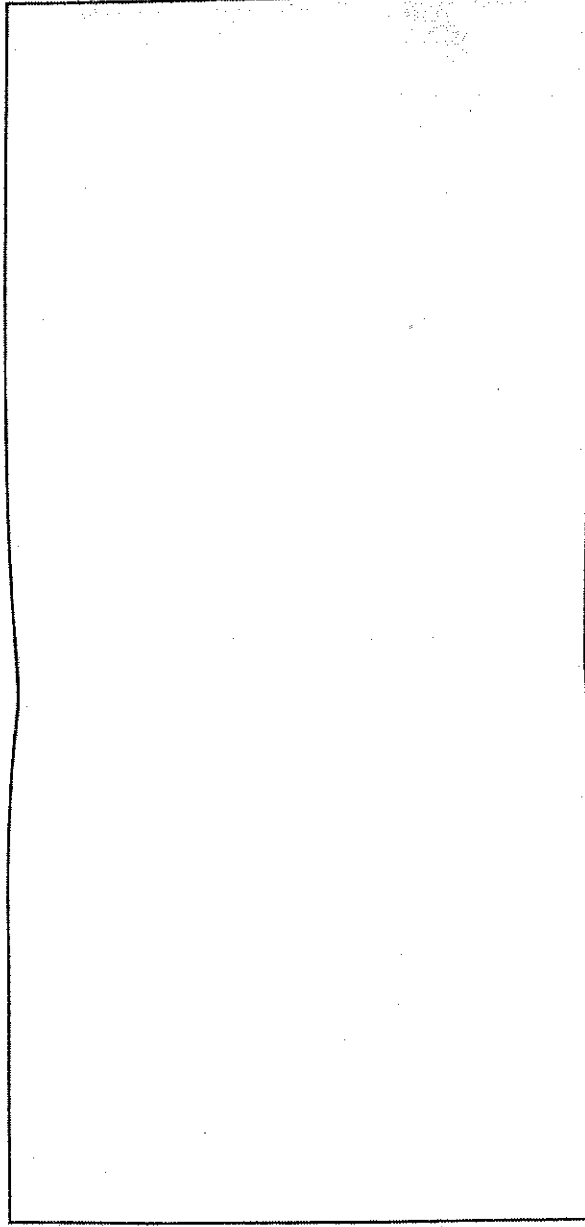


房产分层分户平面图

图号: 11243

丘权号: 020-1022

钢混六层
一层



南京市富展房地产测绘有限公司
房产图图件专用章

建筑面积: 3840.55 m²
户号: 2

户坐落: 江宁区天元东路228号莱茵之星大厦

1: 500

2019年2月21日

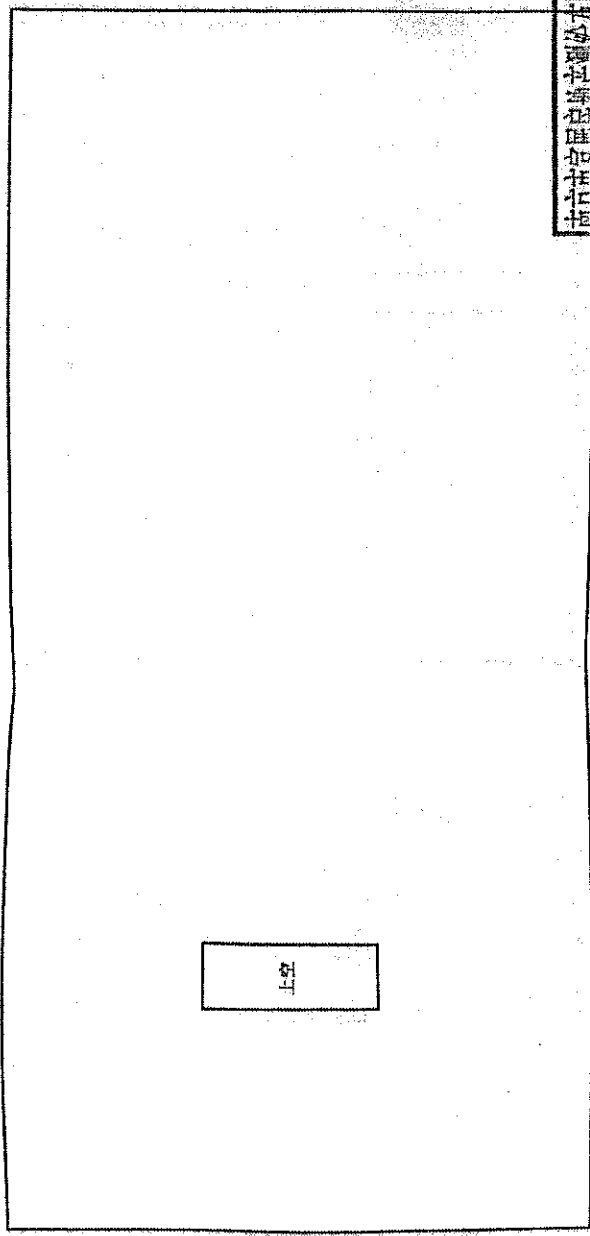


房产分层分户平面图

号: 11243

丘权号: 020-1022

钢混六层
二层



上空

南京链家房地产经纪有限公司
房产图图件专用章

面积: 3782.35㎡

号: 2

户坐落: 江宁区天元东路228号莱茵之星大厦

1: 500

2019年2月21日



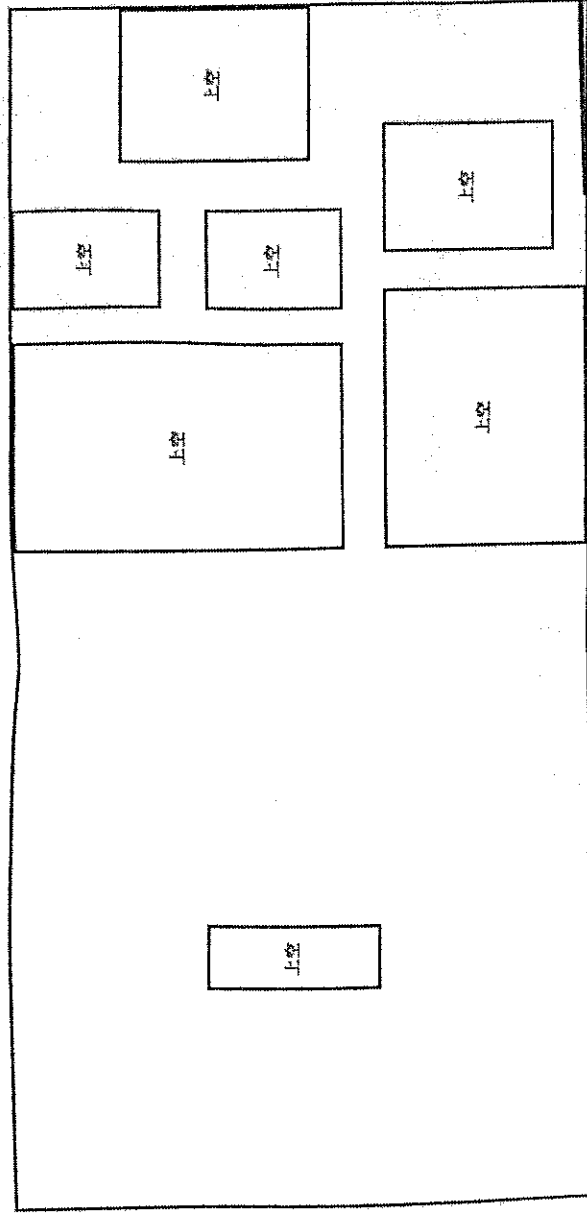
扫描全能王 创建

房产分层分户平面图

丘权号: 020-1022

图号: 11243

钢混六层
三层



南京市富展房地产测绘有限公司
房产图图件专用章

面积: 2704.67m²
层号: 2

户坐落: 江宁区天元东路228号莱茵之星大厦

比例: 1: 500

日期: 2019年2月21日

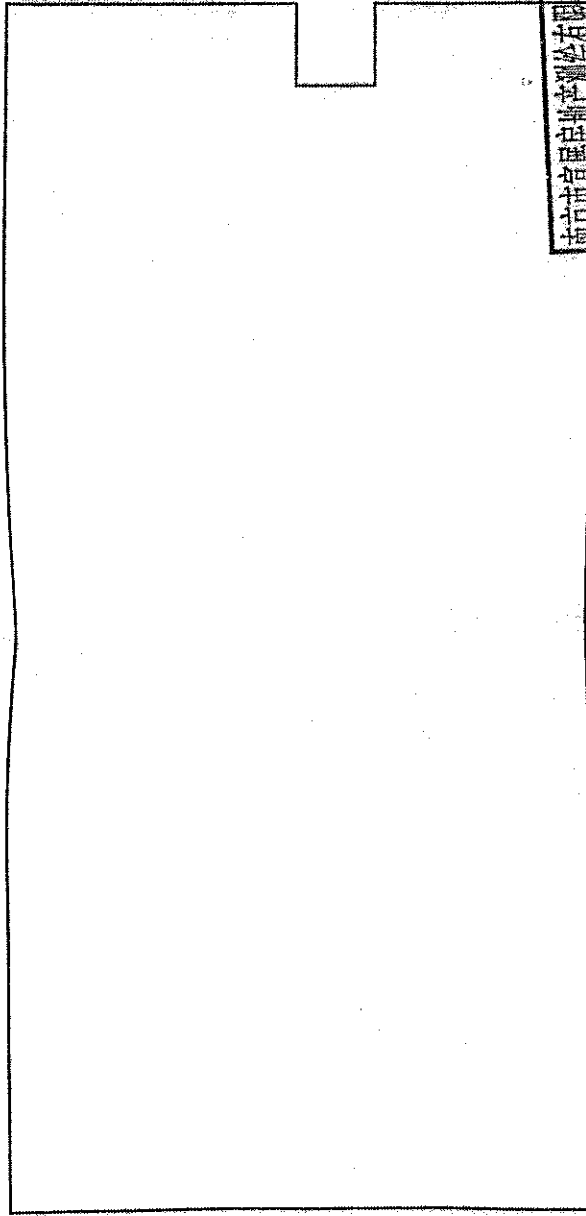


房产分层分户平面图

丘权号: 020-1022

1243

钢混六层
四层



南京富康房产测绘有限公司
房产图图件专用章

3804.21m²

2

户坐落: 江宁区天元东路228号莱茵之星大厦

1: 500

2019年2月21日

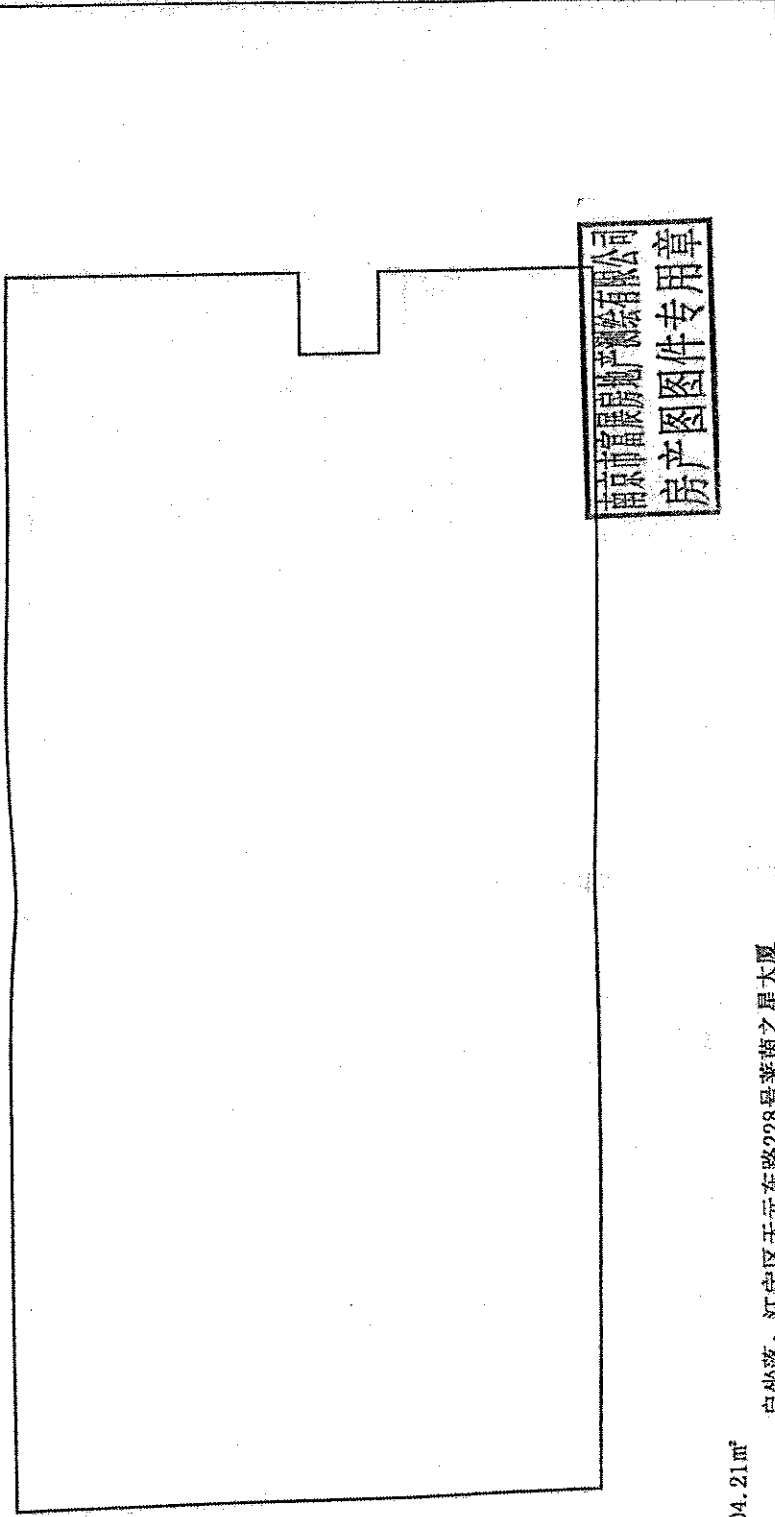


房产分层分户平面图

丘权号: 020-1022

号: 11243

钢混六层
五层



南京市甬康房地产测绘有限公司
房产图图件专用章

面积: 3804.21 m²

号: 2

户坐落: 江宁区天元东路228号莱茵之星大厦

1: 500

2019年2月21日

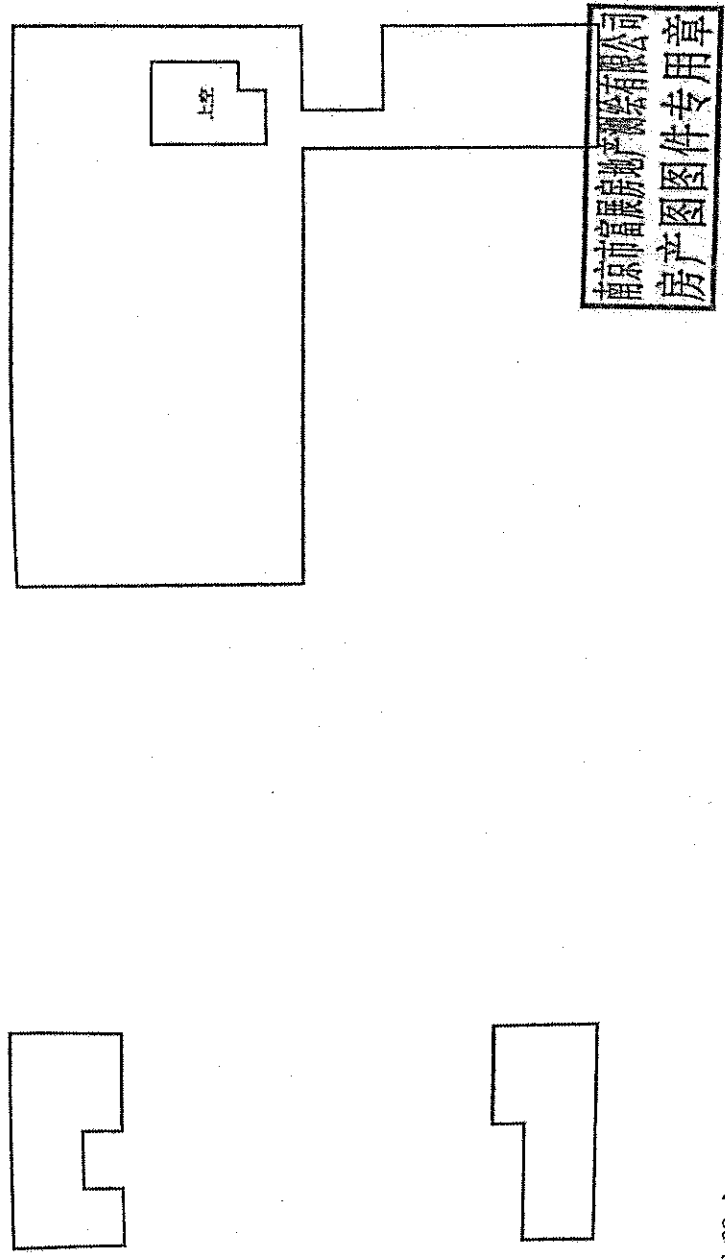


房产分层分户平面图

丘权号: 020-1022

11243

钢混六层
六层



面积: 1186.28m²
号: 2

户坐落: 江宁区天元东路288号莱茵之星大厦

1: 500

2019年2月21日



房产分层分户平面图

丘权号: 020-1022

图: 11243

钢混六层
屋面层



南京市富展房地产测绘有限公司
房产图图件专用章

面积: 128.94㎡

户号: 2

户坐落: 江宁区天元东路228号莱茵之星大厦

1: 500

2019年2月21日



扫描全能王 创建

委托人 1 承诺函

中联资产评估集团有限公司：

因莱茵达体育发展股份有限公司拟转让南京莱茵达体育发展有限公司股权，特委托中联资产评估集团有限公司对该事宜涉及的南京莱茵达体育发展有限公司股东全部权益进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行评估，我单位承诺如下，并承担相应法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获得批准；
- 2、所提供的相关资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入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；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、不干预评估工作。

成都文化旅游发展集团有限责任公司(公章)

法定代表人（盖章）：



年 月 日

南京

委托人 2 承诺函

中联资产评估集团有限公司：

因我单位拟转让南京莱茵达体育发展有限公司股权，特委托中联资产评估集团有限公司对该事宜涉及的南京莱茵达体育发展有限公司股东全部权益进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行评估，我单位承诺如下，并承担相应法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获得批准；
- 2、所提供的相关资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入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；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、不干预评估工作。

莱茵达体育发展股份有限公司（公章）

法定代表人（盖章）：



年 月 日

被评估企业承诺函

中联资产评估集团有限公司：

因莱茵达体育发展股份有限公司拟转让我公司股权，特委托中联资产评估集团有限公司对该事宜涉及的我公司申报的截至评估基准日的全部资产及相关负债进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获得批准；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入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；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、不干预评估工作。

南京莱茵达体育发展股份有限公司（公章）

法定代表人（签字）：



年 月 日

资产评估师承诺函

成都文化旅游发展集团有限责任公司：

莱茵达体育发展股份有限公司：

受贵单位的共同委托，就莱茵达体育发展股份有限公司拟转让南京莱茵达体育发展有限公司股权之经济行为，对所涉及的南京莱茵达体育发展有限公司申报的截至评估基准日的全部资产及相关负债于评估基准日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：



11000094

资产评估师签章：



51210171

2023年8月3日

北京市财政局

京财评字〔2022〕0128号

变更备案公告

中联资产评估集团有限公司变更事项备案及相关资料公示。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业行政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

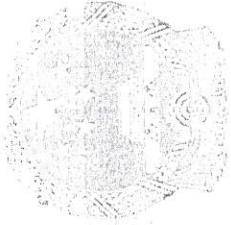
中联资产评估集团有限公司股东由中联互联网科技股份有限公司、沈琦(资产评估师证书编号:11030084)、范树全(资产评估师证书编号:11030676)、高芳(资产评估师证书编号:11000088)、周智(资产评估师证书编号:11001378)、刘伟(资产评估师证书编号:11000090)、潘荣(资产评估师证书编号:11030017)、刘松(资产评估师证书编号:21000043)、冯逸芳(资产评估师证书编号:11070041)、邹洪(资产评估师证书编号:36000139)、吴晓光(资产评估师证书编号:11140101)、张帆(资产评估师证书编号:11000091)、崔红梅(资产评估师证书编号:11090063)、刘斌(资产评估师证书编号:37020076)、唐晓奇(资产评估师证书编号:45000015)、蒋卫锋(资产评估师证书编号:41060079)、田春雨(资产评估师证书编号:11180052)、何存才(资产评估师证书编号:41000312)、李业强(资产评估师证书编号:11140057)、陶涛(资产评估师证书编号:11140056)、谭超(资产评估师证书编号:11180001)、黄超飞(资产评估师证书编号:11180056)、贾灵为中联互联网科技股份有限公司、尤琦(资产评估师证书编号:11000084)、范树全(资产评估师证书编号:11030676)、高芳(资产评估师证书编号:11000088)、周智(资产评估师证书编号:11001378)、刘伟(资产评估师证书编号:11000090)、潘荣(资产评估师证书编号:11030017)、刘松(资产评估师证书编号:21000043)、冯逸芳(资产评估师证书编号:11070041)、邹洪(资产评估师证书编号:36000139)、吴晓光(资产评估师证书编号:11140101)、张帆(资产评估师证书编号:11000091)、崔红梅(资产评估师证书编号:11090063)、刘斌(资产评估师证书编号:37020076)、唐晓奇(资产评估师证书编号:45000015)、蒋卫锋(资产评估师证书编号:41060079)、田春雨(资产评估师证书编号:11180052)、何存才(资产评估师证书编号:41000312)、李业强(资产评估师证书编号:11140057)、陶涛(资产评估师证书编号:11140056)、谭超(资产评估师证书编号:11180001)、黄超飞(资产评估师证书编号:11180056)

号:11180052)、何存才(资产评估师证书编号:41000312)、李业强(资产评估师证书编号:11140057)、陶涛(资产评估师证书编号:11140056)、谭超(资产评估师证书编号:11180001)、黄超飞(资产评估师证书编号:11180056)、贾灵为中联互联网科技股份有限公司、尤琦(资产评估师证书编号:11000084)、范树全(资产评估师证书编号:11030676)、高芳(资产评估师证书编号:11000088)、周智(资产评估师证书编号:11001378)、刘伟(资产评估师证书编号:11000090)、潘荣(资产评估师证书编号:11030017)、刘松(资产评估师证书编号:21000043)、冯逸芳(资产评估师证书编号:11070041)、邹洪(资产评估师证书编号:36000139)、吴晓光(资产评估师证书编号:11140101)、张帆(资产评估师证书编号:11000091)、崔红梅(资产评估师证书编号:11090063)、刘斌(资产评估师证书编号:37020076)、唐晓奇(资产评估师证书编号:45000015)、蒋卫锋(资产评估师证书编号:41060079)、田春雨(资产评估师证书编号:11180052)、何存才(资产评估师证书编号:41000312)、李业强(资产评估师证书编号:11140057)、陶涛(资产评估师证书编号:11140056)、谭超(资产评估师证书编号:11180001)、黄超飞(资产评估师证书编号:11180056)

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。
特此公告。



2023 8.33
禁止南京股权转让
再次复印无效



统一社会信用代码

91110000100026822A

营业执照

(副本) (2-2)



扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名称 中联资产评估集团有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 胡智

经营范围

一般项目：资产评估；破产清算服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术转让、技术推广、计算机系统集成交付、软件开发；软件销售；数据处理服务；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；数据服务；软件开发；软件外包服务；凭营业执政策禁止和限制类项目的经营活动。 (不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 5020万元

成立日期 1997年06月26日

住所

北京市西城区复兴门内大街28号凯晨世贸中心东座F4层939室

登记机关

2022年11月07日



<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

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。

国家市场监督管理总局监制



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：方炳希

性别：男

登记编号：11000094



单位名称：中联资产评估集团有限
公司

初次执业登记日期：1998-06-12

年检信息：通过(2023-05-11)

(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：2023-05-18



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：蒋钟声



性别：男

登记编号：51210171

单位名称：中联资产评估集团有限
公司



初次执业登记日期：2021-07-06

年检信息：通过（2023-05-11）

(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：

蒋钟声

本人印鉴：



打印日期：2023-05-18



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>

资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年4月30日

表1
共1页第1页

被评估单位：南京莱茵达体育发展有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值		评估价值	增减值	增值率%
	B	C			
流动资产	1	331.15	709.70	378.55	114.31
非流动资产	2	12,282.83	14,830.75	2,547.92	20.74
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期应收款	5	-	-	-	-
长期股权投资	6	-	-	-	-
投资性房地产	7	7,713.62	14,808.78	7,095.16	91.98
固定资产	8	4,551.53	4.29	-4,547.24	-99.91
其中：建筑物	9	4,547.83	-	-4,547.83	-100.00
设备	10	3.70	4.29	0.59	15.95
土地	11	-	-	-	-
在建工程	12	-	-	-	-
工程物资	13	-	-	-	-
固定资产清理	14	-	-	-	-
生产性生物资产	15	-	-	-	-
油气资产	16	-	-	-	-
无形资产	17	-	-	-	-
其中：土地使用权	18	-	-	-	-
开发支出	19	-	-	-	-
商誉	20	-	-	-	-
长期待摊费用	21	-	-	-	-
递延所得税资产	22	3.54	3.54	-	-
其他非流动资产	23	-	-	-	-
使用权资产		14.14	14.14	-	-
资产总计	24	12,613.98	15,640.45	2,926.47	23.20
流动负债	25	5,856.54	5,856.54	-	-
非流动负债	26	3.54	3.54	-	-
负债总计	27	5,860.08	5,860.08	-	-
净资产（所有者权益）	28	6,753.90	9,780.37	2,926.47	43.33



评估机构：中联资产评估集团有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2023年4月30日

被评估单位：南京荣尚达体育发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	3,311,470.05	7,097,009.05	3,785,539.00	114.32
2	货币资金	14,583.87	14,583.87	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	2,751.60	2,751.60	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	3,286,747.76	3,286,747.76	-	-
10	存货	-	3,785,539.00	3,785,539.00	-
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	7,386.82	7,386.82	-	-
13					
14	二、非流动资产合计	122,828,346.65	148,307,516.20	25,479,169.55	20.74
15	可供出售金融资产	-	-	-	-
16	持有至到期投资	-	-	-	-
17	长期应收款	-	-	-	-
18	长期股权投资	-	-	-	-
19	投资性房地产	77,136,163.00	148,087,800.00	70,951,637.00	91.98
20	固定资产	45,515,379.45	42,912.00	(45,472,467.45)	(99.91)
21	在建工程	-	-	-	-
22	工程物资	-	-	-	-
23	固定资产清理	-	-	-	-
24	生产性生物资产	-	-	-	-
25	油气资产	-	-	-	-
26	无形资产	-	-	-	-
27	开发支出	-	-	-	-
28	商誉	-	-	-	-
29	长期待摊费用	-	-	-	-
30	递延所得税资产	35,360.84	35,360.84	-	-
31	其他非流动资产	-	-	-	-
32	使用权资产	141,443.36	141,443.36	-	-
33	三、资产总计	126,139,816.70	155,404,525.25	29,264,708.55	23.20

资产评估结果分类汇总表

表2
共27页第3页

评估基准日：2023年4月30日

被评估单位：南京莱茵达体育发展有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
35	四、流动负债合计	58,565,444.10	58,565,444.10	-	-
36	短期借款	-	-	-	-
37	交易性金融负债	-	-	-	-
38	应付票据	-	-	-	-
39	应付账款	2,344,698.70	2,344,698.70	-	-
40	预收款项	86,716.10	86,716.10	-	-
41	应付职工薪酬	33,231.66	33,231.66	-	-
42	应交税费	6,525.61	6,525.61	-	-
43	应付利息	-	-	-	-
44	应付股利	-	-	-	-
45	其他应付款	55,948,708.60	55,948,708.60	-	-
46	一年内到期的非流动负债	145,563.43	145,563.43	-	-
47	其他流动负债	-	-	-	-
48					
49	五、非流动负债合计	35,360.84	35,360.84	-	-
50	长期借款	-	-	-	-
51	应付债券	-	-	-	-
52	长期应付款	-	-	-	-
53	递延收益	-	-	-	-
54	预计负债	-	-	-	-
55	递延所得税负债	35,360.84	35,360.84	-	-
56	其他非流动负债	-	-	-	-
57					
58	六、负债总计	58,600,804.94	58,600,804.94	-	-
59					
60	七、净资产（所有者权益）	67,539,011.76	96,803,720.31	29,264,708.55	43.33

评估机构：中联资产评估集团有限公司



流动资产评估汇总表

表3
共27页第4页
金额单位：人民币元

评估基准日：2023年4月30日

被评估单位：南京莱茵达体育发展有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金 (现金 存款 其他)	14,583.87	14,583.87	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	-
3-3	应收票据	-	-	-	-
3-4	应收账款	-	-	-	-
3-5	预付账款	2,751.60	2,751.60	-	-
3-6	应收利息	-	-	-	-
3-7	应收股利 (应收利润)	-	-	-	-
3-8	其他应收款	3,286,747.76	3,286,747.76	-	-
3-9	存货	-	-	-	-
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-	3,785,539.00	
3-11	其他流动资产	7,386.82	7,386.82	-	-
3	流动资产合计	3,311,470.05	7,097,009.05	3,785,539.00	114.32

评估人员：李佑铃

被评估单位填表人：赵军芳
填表日期：2023年6月12日

存货评估汇总表

表3-9
共27页第9页

评估基准日：2023年4月30日

被评估单位：南京莱茵达体育发展有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-9-1	材料采购（在途物资）	-	-	-	
3-9-2	原材料	-	-	-	
3-9-3	在库周转材料	-	-	-	
3-9-4	委托加工物资	-	-	-	
3-9-5	产成品（库存商品）	5,623,348.95	3,785,539.00	-1,837,809.95	-32.68
3-9-6	在产品（自制半成品）	-	-	-	
3-9-7	发出商品	-	-	-	
3-9-8	在用周转材料	-	-	-	
3-9-9	消耗性生物资产	-	-	-	
3-10	存货合计	5,623,348.95	3,785,539.00	-1,837,809.95	-32.68
3-10	减：存货跌价准备	5,623,348.95	-	-5,623,348.95	-100.00
3-10	存货净额	-	3,785,539.00	3,785,539.00	

评估人员：李佑铃

被评估单位填表人：赵军芳

填表日期：2023年6月12日

存货—产成品（开发产品）评估明细表

评估基准日：2023年4月30日

表3-9-5

共 27 页 第 10 页
金额单位：人民币元

被评估单位：南京莱茵达体育发展有限公司

序号	存货编码	名称	最新平均售价（元、不含税）	计量单位	账面价值			评估价值			增值率%	备注
					数量	单价	金额	实际数量	单价	评估金额		
1		莱茵大厦地下车位		个	116.00	48,477.15	5,623,348.95					
1-1		莱茵大厦地下普通车位		个	97.00			97.00	34,032.33	3,301,136.00		
1-2		莱茵大厦地下人防车位		个	19.00			19.00	25,494.89	484,403.00		
		原 值			116.00	48,477.15	5,623,348.95	116.00		3,785,539.00	-32.68	
		减：减值准备					5,623,348.95				-100.00	
		合 计			116.00	48,477.15	-	116.00		3,785,539.00		

被评估单位填表人：赵军芳

填表日期：2023年6月12日

评估人员：李佑铃

其他流动资产评估明细表

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	增值税	2023/4/30	增值税	7,386.82	7,386.82	-	
合 计				7,386.82	7,386.82	-	

被评估单位填表人：赵军芳
填表日期：2023年6月12日

评估人员：李佑铃

金额单位：人民币元

评估基准日：2023年4月30日

被评估单位：南京莱茵达体育发展有限公司

非流动资产评估汇总表

表4
共27页第12页

评估基准日：2023年4月30日

被评估单位：南京莱茵达体育发展有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	
4-2	持有至到期投资	-	-	-	
4-3	长期应收款	-	-	-	
4-4	长期股权投资	-	-	-	
4-5	投资性房地产	77,136,163.00	148,087,800.00	70,951,637.00	91.98
4-6	固定资产	45,515,379.45	42,912.00	-45,472,467.45	-99.91
4-7	在建工程	-	-	-	
4-8	工程物资	-	-	-	
4-9	固定资产清理	-	-	-	
4-10	生产性生物资产	-	-	-	
4-11	油气资产	-	-	-	
4-12	无形资产	-	-	-	
4-13	开发支出	-	-	-	
4-14	商誉	-	-	-	
4-15	长期待摊费用	-	-	-	
4-16	递延所得税资产	35,360.84	35,360.84	-	-
4-17	其他非流动资产	-	-	-	
4-18	使用权资产	141,443.36	141,443.36	-	-
4	合计	122,828,346.65	148,307,516.20	25,479,169.55	20.74

评估人员：田桂蓉

被评估单位填表人：赵军芳

填表日期：2023年6月12日

投资性房地产——房屋评估明细表

(采用成本模式计量)

表4-5-1
共27页第13页
金额单位：人民币元

被评估单位：南京莱茵达体育发展有限公司

序号	权证编号	房屋名称	来源(外购、自建、自用转入、存货转入)	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	账面价值		评估价值		增值率%	评估单价(元/m ²)	备注	
								原值	净值	原值	成新率%				
1	苏(2022)宁江不动产权证0042151号	莱茵之星大厦-地上6层	自建	钢筋混凝土	2019年1月	m ²	28,739.56	92,260,254.77	77,136,163.00	148,087,800.00		148,087,800.00	4,970.00		
2		莱茵之星大厦-负一层人防及坡道部分	自建	钢筋混凝土	2019年1月	m ²	4,388.29								
3															
							合计								
							减：投资性房地产减值准备								
							合计								
							33,127.85	92,260,254.77	77,136,163.00	148,087,800.00		148,087,800.00	91.98		
							33,127.85	92,260,254.77	77,136,163.00	148,087,800.00		148,087,800.00	91.98		

评估人员：田桂香

被评估单位负责人：赵翠秀
填表日期：2023年6月12日

固定资产评估汇总表

表4-6

共27页第14页

评估基准日：2023年4月30日

被评估单位：南京莱茵达体育发展有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	54,395,290.76	45,478,348.44	-	-	-54,395,290.76	-45,478,348.44	-100.00	-100.00
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	54,395,290.76	45,478,348.44	-	-	-54,395,290.76	-45,478,348.44	-100.00	-100.00
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-		
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-		
	设备类合计	370,306.77	37,031.01	244,221.00	42,912.00	-126,085.77	5,880.99	-34.05	15.88
4-6-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-		
4-6-5	固定资产-车辆	307,188.00	30,719.14	234,600.00	39,882.00	-72,588.00	9,162.86	-23.63	29.83
4-6-6	固定资产-电子设备	63,118.77	6,311.87	9,621.00	3,030.00	-53,497.77	-3,281.87	-84.76	-52.00
4-6-7	土地	-	-	-	-	-	-		
	固定资产合计	54,765,597.53	45,515,379.45	244,221.00	42,912.00	-54,521,376.53	-45,472,467.45	-99.55	-99.91
	减：固定资产减值准备								
	固定资产	54,765,597.53	45,515,379.45	244,221.00	42,912.00	-54,521,376.53	-45,472,467.45	-99.55	-99.91

评估人员：田桂蓉 李佑铃

被评估单位填表人：赵军芳

填表日期：2023年6月12日

固定资产—房屋建筑物清查评估明细表

评估基准日：2023年4月30日

资产评估单位：南京莱茵达体育发展有限公司

权证编号：苏(2022)宁江不动产权第0042151号

建筑物名称：莱茵之鹰大厦地下室

结构：框架

建成年月：2019年1月

计量单位：m²

建筑面积：-

成本单价(元/m²)：-

账面价值：原值 54,395,290.76 净值 45,478,348.44

评估价值：原值 - 净值 -

成新率%：-

评估单价(元/m²)：-

增值率%：(100.00)

备注：评估单位在勾选非理性房地产溢价项目请在表中

序号	资产编号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	成本单价(元/m ²)	账面价值	评估价值	成新率%	评估单价(元/m ²)	增值率%	备注
1	苏(2022)宁江不动产权第0042151号	苏(2022)宁江不动产权第0042151号	莱茵之鹰大厦地下室	框架	2019年1月	m ²	-	-	原值 54,395,290.76 净值 45,478,348.44	原值 - 净值 -	-	-	(100.00)	评估单位在勾选非理性房地产溢价项目请在表中
合 计								-	54,395,290.76 45,478,348.44	-	-	(100.00)		

评估人员：田桂蓉

被评估单位填表人：程军芳
填表日期：2023年6月12日

金额单位：人民币元

固定资产——车辆评估明细表

表4-6-5

共27页第16页
金额单位：人民币元

评估基准日：2023年4月30日

被评估单位：南京莱茵达体育发展有限公司

序号	车辆牌号	车辆名称 及规格型号	生产厂家	计量 单位	数量	启用日期	已行驶里 程(公里)	账面价值		评估价值		增值率%	备注	
								原值	净值	原值	成新率%			
1	苏A2P753	别克牌SGM6527AT	上海通用(沈阳)北盛汽车有限公司	辆	1	2008/3/1	233492	307,188.00	30,719.14	234,600.00	17	39,882.00	29.83	
								307,188.00	30,719.14	234,600.00		39,882.00	29.83	
	合 计													

评估人员：李佑铃

被评估单位填表人：赵军芳
填表日期：2023年6月12日

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2023年4月30日

表4-6-6
共27页第17页
金额单位：人民币元

被评估单位：南京莱茵达体育发展有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注	
								原值	净值	原值	成新率%			净值
1		办公沙发	三张沙发一茶几	南京	张	3	2001/9/1	4,100.00	410.00	928.00	16	148.00	-63.90	
2		恒威沙发	真皮沙发1个	南京	张	1	2003/6/1	10,000.00	1,000.00	3,990.00	17	678.00	-32.20	
3		电脑1台	戴尔显示器+主机, Inter pentium Dual处理器, 1.6GHZ, 250G硬盘, 2GB内存	组装	台	1	2008/1/1	4,998.24	499.82	150.00		150.00	-69.99	闲置多年, 按二手设备评估
4		电脑1台	戴尔显示器+主机, Inter pentium Dual处理器, 1.6GHZ, 250G硬盘, 2GB内存	组装	台	1	2009/3/1	4,400.00	440.00	150.00		150.00	-65.91	闲置多年, 按二手设备评估
5		投影机	Optoma DT244	奥图码	台	1	2009/11/1	3,800.00	380.00	50.00		50.00	-86.84	闲置多年, 按二手设备评估
6		电脑主机1台	明基显示器, 金河田主机, Pentium(R) Dual-coer cpu E5700, 3.0GHZ, 3.25GB内存, 300G硬盘	组装	台	1	2010/5/1	3,287.00	328.70	150.00		150.00	-54.37	闲置多年, 按二手设备评估
7		电脑主机1台	宏基显示器, 金河田主机, Pentium(R) Dual-coer cpu E5200, 2.5GHZ, 1.99GB内存, 300G硬盘	组装	台	1	2010/5/1	3,285.00	328.50	150.00		150.00	-54.34	闲置多年, 按二手设备评估
8		背景音乐功放	青真音乐功放	YAMAHA	台	1	2010/9/1	2,650.00	265.00	50.00		50.00	-81.13	闲置多年, 按二手设备评估
9		会议桌	6椅1桌	南京	套	1	2010/11/1	2,100.00	210.00	1,726.00	19	328.00	56.19	
10		打印机	LBP-3500	佳能	台	1	2013/1/1	4,800.00	480.00	100.00		100.00	-79.17	案例
11		打印机	Epson LQ-635K	爱普生	台	1	2013/5/1	1,650.00	165.00	100.00		100.00	-39.39	
12		数码相机	奥林巴斯24X WIDE	奥林巴斯	台	1	2013/10/1	1,799.00	179.90	1,327.00	17	226.00	25.63	
13		笔记本电脑	联想V480	联想	台	1	2014/1/1	4,350.00	435.00	150.00		150.00	-65.52	
14		笔记本电脑	联想P465	联想	台	1	2017/5/1	3,059.33	305.93	150.00		150.00	-50.97	
15		电脑	宏基显示器, 爱国者机箱CPU G540 2.5GHZ, 1.91GB内存, 300G硬盘	戴尔	台	1	2017/5/1	3,244.47	324.45	150.00		150.00	-53.77	
16		电脑	G4400, 3.3GHZ, 4G内存, 500G	组装	台	1	2017/5/1	3,152.99	315.30	150.00		150.00	-52.43	
17		电脑	I3-7100处理器, 4.1GB内存, IT硬盘	组装	台	1	2018/1/1	2,442.74	244.27	150.00		150.00	-38.59	
合 计								63,118.77	6,311.87	9,621.00		3,030.00	-52.00	

评估人员：李佑铃

被评估单位填表人：赵军芳

填表日期：2023年6月12日

使用权资产评估明细表

评估基准日: 2023年4月30日

被评估单位: 南京莱茵达体育发展有限公司

金额单位: 人民币元

序号	费用名称或内容	形成日期	原始发生额	预计摊销月数	账面价值	尚存受益月数	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	江宁区淳化街道天元东路228号财富广场二期8幢609室	2022/5/1	282,886.75	24	141,443.36	-	141,443.36		-	
	合 计				141,443.36		141,443.36		-	

评估人员: 李佑铃

被评估单位填表人: 赵军芳
填表日期: 2023年6月12日

递延所得税资产评估明细表

表4-16
共27页第19页

被评估单位：南京莱茵达体育发展有限公司

评估基准日：2023年4月30日

序号	内容或名称	取得日期	账面价值	评估价值	备注
1	由使用权资产形成的递延所得税资产	2023/4/30	35,360.84	35,360.84	
合 计			35,360.84	35,360.84	

被评估单位填表人：赵军芳
填表日期：2023年6月12日
评估人员：李佑铃

金额单位：人民币元

流动负债评估汇总表

表5
共27页第20页

评估基准日：2023年4月30日

被评估单位：南京莱茵达体育发展有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款	-	-	-	-
5-2	交易性金融负债	-	-	-	-
5-3	应付票据	-	-	-	-
5-4	应付账款	2,344,698.70	2,344,698.70	-	-
5-5	预收款项	86,716.10	86,716.10	-	-
5-6	应付职工薪酬	33,231.66	33,231.66	-	-
5-7	应交税费	6,525.61	6,525.61	-	-
5-8	应付利息	-	-	-	-
5-9	应付股利（应付利润）	-	-	-	-
5-10	其他应付款	55,948,708.60	55,948,708.60	-	-
5-11	一年内到期的非流动负债	145,563.43	145,563.43	-	-
5-12	其他流动负债	-	-	-	-
9	流动负债合计	58,565,444.10	58,565,444.10	-	-

评估人员：李佑铃

被评估单位填表人：赵军芳

填表日期：2023年6月12日

应付账款评估明细表

表5-4
共27页第21页

评估基准日：2023年4月30日

被评估单位：南京莱茵达体育发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	浙江蓝凯贸易有限公司	2016/3/31	工程款	30,060.00	30,060.00	股份的全资子公司，合并报表范围内关联单位
2	杭州千石建筑设计咨询有限公司	2016/1/30	工程款	68,000.00	68,000.00	
3	淮安文通建设工程有限公司南京分公司	2015/12/31	往来款	46,377.85	46,377.85	
4	江苏弘盛建设集团有限公司南京分公司	2018/2/11	工程款	34,764.39	34,764.39	
5	江苏天宇建设集团有限公司南京分公司	2018/2/5	工程款	29,297.13	29,297.13	
6	中兴建设有限公司南京分公司	2015/12/31	工程款	33,164.05	33,164.05	
7	南京国际装饰安装工程有限公司	2016/4/27	工程款	1,167.30	1,167.30	
8	南京海特节能技术工程有限公司	2015/12/31	工程款	6,130.00	6,130.00	
9	南京环茂建筑安装工程有限责任公司	2019/9/18	工程款	140,103.51	140,103.51	
10	南京秋雨防水有限公司	2015/12/31	工程款	32,918.00	32,918.00	
11	南京上科机电工业有限公司	2016/12/22	工程款	71,200.60	71,200.60	
12	南京石羊建设有限公司	2021/11/10	工程款	5,547.50	5,547.50	
13	南京市江宁区池田建筑工程有限公司	2015/12/31	工程款	406,461.49	406,461.49	
14	南京市华晟建设有限公司	2018/2/11	工程款	17,093.52	17,093.52	
15	江苏上元正信电力发展有限公司	2015/12/31	工程款	134,804.00	134,804.00	
16	南京市江宁区上峰第二建筑工程有限公司	2015/12/31	工程款	7,282.60	7,282.60	
17	南通五建宏业建设工程有限公司	2023/1/13	往来款	659,996.33	659,996.33	
18	浙江城建联合装饰工程有限公司	2020/1/15	工程款	39,745.00	39,745.00	
19	南京石羊建设有限公司	2021/11/10	暂估工程款	16,014.68	16,014.68	
20	南京市江宁区政府非税收入管理办公室	2019/12/22	暂估工程款	560,600.00	560,600.00	
21	南京方山森林公园投资管理有限公司	2023/4/30	物业费	3,970.75	3,970.75	
	合 计			2,344,698.70	2,344,698.70	

评估人员：李佑铃

被评估单位填表人：赵军芳

填表日期：2023年6月12日

预收账款评估明细表

被评估单位：南京莱茵达体育发展有限公司 评估基准日：2023年4月30日 金额单位：人民币元

表5-5
共27页第22页

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	江苏鲸壳新能源技术有限公司	2023年4月	泊位费	86,716.10	86,716.10	
合	计			86,716.10	86,716.10	

被评估单位填表人：赵军芳
填表日期：2023年6月12日

评估人员：李佑铃

应付职工薪酬评估明细表

评估基准日：2023年4月30日

被评估单位：南京莱茵达体育发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	结算内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	工资、奖金、津贴和补贴	2023/4/30	33,231.66	33,231.66	
合 计			33,231.66	33,231.66	

被评估单位填表人：赵军芳
填表日期：2023年6月12日

评估人员：李佑铃

其他应付款评估明细表

表5-10

共27页第25页

评估基准日：2023年4月30日

金额单位：人民币元

被评估单位：南京莱茵达体育发展有限公司

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	莱茵达体育发展股份有限公司	2023/4/30	内部往来款	50,555,159.50	50,555,159.50	关联单位
2	刘文卫	2008/7/28	应退购车款	20,000.00	20,000.00	
3	南京市江宁区自来水有限公司	2015/12/31	代扣业主的自来水管网费	8,000.00	8,000.00	
4	史堂亮	2015/12/31	客户认筹金	10,000.00	10,000.00	
5	浙江省二轻房地产开发有限公司	2017/12/31	代收代付维修基金	2,137,112.81	2,137,112.81	
6	浙江展诚建设集团股份有限公司	2015/12/31	工程投标保证金与工程款	10,886.25	10,886.25	
7	珠海葆力物业管理有限公司昆山分公司	2017/12/29	空置房管理费	140,481.28	140,481.28	
8	莱茵东郡物业维修留存基金	2012/3/9	物业维修基金	80,654.50	80,654.50	
9	杭州天仁建设环境有限公司	2015/12/31	招标图纸押金	2,000.00	2,000.00	
10	南京宏亚建设集团有限公司	2015/12/31	图纸保证金	2,000.00	2,000.00	
11	珠海葆力物业管理有限公司昆山分公司	2017/12/29	物业管理保证金	100,000.00	100,000.00	
12	江苏毓充新能源技术有限公司	2021/1/14	停车场租赁押金	15,000.00	15,000.00	
13	江苏拓嘉工程设计研究院有限公司	2021/5/6	租赁押金	600.00	600.00	
14	江苏缘聚品牌管理有限公司	2021/12/31	租赁保证金	2,000,000.00	2,000,000.00	
15	南京途孚视汽车服务有限公司	2020/5/6	车位租赁保证金	3,000.00	3,000.00	
16	南京汉鼎建设工程服务有限公司	2015/12/31	代扣售楼处平台景观工程审计费	2,098.00	2,098.00	
17	南京上科机电工业有限公司	2021/6/2	代收代付工程款	22,799.40	22,799.40	
18	江苏翔凯岩土工程有限公司	2021/6/2	代收代付工程款	20,332.00	20,332.00	
19	代收莱茵东郡幼儿园租赁费	2016/8/16	幼儿园租金	818,483.40	818,483.40	
20	公司员工	2023/4/11	个人保险费	101.46	101.46	
	合 计			55,948,708.60	55,948,708.60	

被评估单位填表人：赵军芳

填表日期：2023年6月12日

评估人员：李佑铃

一年内到期的非流动负债评估明细表

表5-11
共27页第26页

金额单位：人民币元

评估基准日：2023年4月30日

被评估单位：南京莱茵达体育发展有限公司

序号	核算项目	发生日期	到期日	账面价值	评估价值	备注
1	江宁区淳化街道天元东路228号财富广场二期8幢609室	2022/5/1	2022/12/31	145,563.43	145,563.43	
合 计				145,563.43	145,563.43	

被评估单位填表人：赵军芳
填表日期：2023年6月12日
评估人员：李佑铃

