

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131020033201900469

资产评估报告名称： 昆山阳澄湖文商旅集团有限责任公司拟股权收购
涉及的昆山东方视讯体育有限公司股东全部权益
价值资产评估报告

资产评估报告文号： 万隆评报字（2019）第10378号

资产评估机构名称： 万隆（上海）资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 李斌（资产评估师）、郭献一（资产评估师）

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

本报告依据中国资产评估准则编制

**昆山阳澄湖文商旅集团有限责任公司拟
股权收购涉及的昆山东方视讯体育有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告**

万隆评报字（2019）第 10378 号

（共一册，第一册）

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇一九年九月二十九日

昆山阳澄湖文商旅集团有限责任公司拟股权收购 涉及的昆山东方视讯体育有限公司股东全部权益价值 资产评估报告目录

声明	3
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	6
二、 评估目的	10
三、评估对象和范围	11
四、价值类型	15
五、评估基准日	15
六、评估依据	16
七、评估方法	19
八、评估程序实施过程 and 情况	23
九、评估假设	26
十、评估结论	27
十一、特别事项说明	29
十二、资产评估报告使用限制	30
十三、资产评估报告日	31
资产评估报告附件:	33

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。

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。

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。

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

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人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。

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

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

昆山阳澄湖文商旅集团有限责任公司拟股权收购 涉及的昆山东方视讯体育有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

万隆（上海）资产评估有限公司接受昆山阳澄湖文商旅集团有限责任公司的委托，对其拟股权收购涉及的昆山东方视讯体育有限公司股东全部权益价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为昆山阳澄湖文商旅集团有限责任公司拟股权收购涉及的昆山东方视讯体育有限公司股东全部权益价值提供专业意见。

评估对象：昆山东方视讯体育有限公司股东全部权益价值。

评估范围：昆山东方视讯体育有限公司于评估基准日的全部资产与负债。（详见评估明细表）

价值类型：市场价值

评估基准日：2019年7月31日

评估方法：资产基础法

评估结论及其使用有效期：采用资产基础法评估结果，昆山东方视讯体育有限公司于评估基准日的股东全部权益价值评估值为贰亿伍仟零壹拾万壹仟柒佰元整（RMB25,010.17万元）

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年7月31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%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1,315.23	1,315.23	0.00	0.00
非流动资产	25,371.22	40,759.50	15,388.28	60.65
其中：固定资产	0.67	0.69	0.02	2.99
在建工程	15,889.19	39,736.70	23,847.51	150.09
无形资产	8,459.25	0.00	-8,459.25	-100.00
递延所得税资产	3.61	3.61	0.00	0.00
其他非流动资产	1,018.50	1,018.50	0.00	0.00

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
资产总计	26,686.45	42,074.73	15,388.28	57.66
流动负债	12,569.57	12,569.57	0.00	0.00
非流动负债	4,495.00	4,495.00	0.00	0.00
负债合计	17,064.57	17,064.57	0.00	0.00
股东全部权益	9,621.89	25,010.17	15,388.28	159.93

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

对评估结论产生影响的特别事项：

详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

特别提示：以上内容摘自【万隆评报字(2019)第10378号】评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。



昆山阳澄湖文商旅集团有限责任公司拟股权收购 涉及的昆山东方视讯体育有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

昆山阳澄湖文商旅集团有限责任公司：

万隆（上海）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则规定，坚持独立、客观、公正的资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟股权收购涉及的昆山东方视讯体育有限公司股东全部权益，在 2019 年 7 月 31 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

1、委托人概况

企业名称：昆山阳澄湖文商旅集团有限责任公司

统一信用代码：91320583251271788K

公司类型：有限责任公司(国有独资)

住所：玉山镇人民北路 99 号

法定代表人：薛仁民

注册资本：234,568.1372 万人民币

成立日期：1996 年 12 月 30 日

营业期限：1996 年 12 月 30 日至 2046 年 12 月 29 日

经营范围：文化、商业、旅游及相关产业的项目投资、建设、开发；自有房屋、设施的租赁。（前述经营项目中法律、行政法规规定前置许可经营、限制经营、禁止经营的除外）（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

1、被评估单位概况

企业名称：昆山东方视讯体育有限公司

统一信用代码：91320583MA1N3XPH4C

公司类型：有限责任公司

住所：昆山开发区前进东路 369 号时代大厦内

法定代表人：孙峰

注册资本：10,000 万人民币

成立日期：2016 年 12 月 16 日

营业期限：2016年12月16日至2056年12月15日

经营范围：文化体育产业开发；体育赛事活动策划、电子竞技的组织策划，体育场馆建设运营；体育科技技术咨询、技术开发、技术转让、技术服务；演出经纪；企业形象策划、市场营销策划；设计、制作、代理、发布国内各类广告，多媒体设计；会务会展服务；体育文化用品、体育器材设备销售、租赁；货物及技术的进出口业务；健身服务；餐饮管理，住宿，企业管理。（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）

2、企业历史沿革

2016年12月16日公司设立，注册资本10000万元，法定代表人为孙峰。设立时认缴出资比例如下：上海复旦上科多媒体股份有限公司认缴1980万元（以下简称“复旦上科”），昆山阿拉丁文化产业发展中心(有限合伙)认缴出资5020万元（以下简称“昆山阿拉丁”），上海兴拓蕴升投资管理中心(有限合伙)认缴出资3000万元（以下简称“上海兴拓”）。

2018年5月上海兴拓转让其持有的20%股权（认缴2000万元，实缴2000万元）至复旦上科，股权转让价格为2600万元；昆山阿拉丁转让其持有的30.2%的股权（3020万元）至复旦上科，该部分认缴出资额实际出资0元，转让价格为0元。

2019年6月13日上海兴拓转让其持有的10%股权（认缴1000万元，实缴1000万元）至复旦上科，股权转让价格为1600万元；昆山阿拉丁转

让其10%股权（认缴1000万元，实缴430万元）至复旦上科，股权转让价格为688万元。

经过历次股权变更，截止2019年7月31日，公司股东为上海复旦上科多媒体股份有限公司、昆山阿拉丁文化产业发展中心(有限合伙)，注册资本1亿元，实收资本9000万元。变更后股权架构如下：

出资人名称	注册资本（万元）	出资方式	实收资本（万元）	持股比例（%）
上海复旦上科多媒体股份有限公司	9,000.00	货币	9,000.00	90.00
昆山阿拉丁文化产业发展中心(有限合伙)	1,000.00	货币	0.00	10.00
合计	10,000.00		9,000.00	100.00

截止评估基准日，上述股权结构没有发生变化。

3、近两年一期的资产、财务、经营状况

金额单位：元

项目	2017 年	2018 年	2019 年 1-7 月
资产总额	114,271,816.93	193,511,506.52	266,864,543.88
负债总额	56,327,469.08	102,584,315.10	170,645,653.73
净资产	57,944,347.85	90,927,191.42	96,218,890.15
营业收入	10,689,109.92	3,496,555.60	-
利润总额	8,757,065.48	177,124.76	-444,401.69
净利润	6,494,347.85	132,843.57	-408,301.27

上述2017、2018年及2019年1月至7月财务数据摘自大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大信审字[2019]第15-00040号标准无保留意见审计报告。

4、被评估单位主要税种及税率

(1) 昆山东方视讯体育有限公司执行《企业会计准则》体系。

(2) 目前主要适用的税种与税率如下表:

税种	具体税率情况
增值税	销售货物和应税收入按 16%、13%、10%、9%、6%、3% 的税率计算销项税,并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 1% 计缴。
企业所得税	按应纳税所得额 25% 计缴
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3% 计缴。
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的 2% 计缴。

(3) 税收优惠政策及批文:

无

(三) 委托人与被评估单位的关系、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

委托人拟收购被评估单位全部股权。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用,不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

本次评估目的为昆山阳澄湖文商旅集团有限责任公司拟股权收购涉及的昆山东方视讯体育有限公司股东全权益价值提供专业意见。

本次经济行为经昆山阳澄湖文商旅集团有限责任公司关于收购昆山东方视讯体育有限公司 100% 股权的临时董事会决议。

三、评估对象和范围

(一) 本次评估对象为昆山东方视讯体育有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围为昆山东方视讯体育有限公司于评估基准日的全部资产及负债。

1、表内资产、负债具体类型与账面金额如下表：

单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	13,152,339.69
2	货币资金	690,275.50
3	预付账款	20,215.00
4	其他应收款	4,500,299.35
5	其他流动资产	7,941,549.84
6	二、非流动资产合计	253,712,204.19
7	固定资产	6,661.96
8	在建工程	158,891,935.14
9	无形资产	84,592,498.63
10	递延所得税资产	36,108.46
11	其他非流动资产	10,185,000.00
12	三、资产合计	266,864,543.88
13	四、流动负债合计	125,695,653.73
14	应付账款	69,783,685.21
15	应交税费	2,022,222.97
16	应付利息	86,826.37
17	其他应付款	49,922,919.18
18	一年内到期的非流动负债	3,880,000.00
19	五、非流动负债合计	44,950,000.00
20	长期应付款	44,950,000.00
21	六、负债合计	170,645,653.73
22	七、股东全部权益	96,218,890.15

本次纳入评估范围的全部资产与负债与经济行为涉及的评估对

象和评估范围一致，基准日财务报表经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具大信审字[2019]第15-00040号标准无保留意见审计报告。

2、表外资产及负债

无

（三）评估范围内主要资产概况

1、流动资产

货币资金账面金额 690,275.50 元，其中：银行存款账面金额 690,275.50 元；预付账款账面金额 20,215.00 元，其他应收款账面金额 4,500,299.35 元；其他流动资产账面金额 7,941,549.84 元。

2、固定资产

固定资产账面原值 11,002.48 元，账面净值 6,661.96 元，为电子设备，具体如下表：

资产名称	数量	账面价值（元）	
		原值	净值
电子设备	3 台	11,002.48	6,661.96
合 计	-	11,002.48	6,661.96

（1）固定资产-设备

固定资产-电子设备账面原值 11,002.48 元，净值 6,661.96 元，共 3 台。主要为联想电脑和无人机。购置时间自 2017 年 9 月至 2019 年 3 月，目前均正常使用中。

3、在建工程

在建工程账面价值 158,891,935.14 元，主要为体育公园一期、体育公园二期和体育公园三期项目土建工程。项目整体设计共十一个地块分三期建设，其中项目（一期）地块分别为 S01、S02、S03、S05、S06、S07，总建筑面积约 46449 平方米，占地约为 145 亩。一期除 S01 地块尚未完工，其余地块已接近完工；（二期）拟建地块 S04、S08、S10、S11，总建筑面积约 17894 平方米；（三期）拟建地块 S09，总建筑面积约为 40997 平方米。二期、三期项目已进行前期工程，尚未完工。

4、无形资产

（1）无形资产-土地使用权

无形资产-土地使用权，账面价值为 84,592,498.63 元。为企业经出让取得的国有土地使用权，共有 11 宗土地。具体内容如下：

序号	土地使用权证	土地位置	取得日期	准用年限	用地性质	开发程度	面积（平方米）	账面价值（元）
1	苏（2017）昆山市不动产权第 0150514 号	昆山体育公园	2017/10/25	40 年	出让	五通一平	41434.5	84592498.63
2	苏（2017）昆山市不动产权第 0151164 号	昆山体育公园	2017/10/25	40 年	出让	五通一平	2003.1	
3	苏（2017）昆山市不动产权第 0150522 号	昆山体育公园	2017/10/25	40 年	出让	五通一平	23391.4	
4	苏（2017）昆山市不动产权第 0151105 号	昆山体育公园	2017/10/25	40 年	出让	五通一平	10614.8	
5	苏（2017）昆山市不动产权第 0151134 号	昆山体育公园	2017/10/25	40 年	出让	五通一平	5653.5	

序号	土地使用权证	土地位置	取得日期	准用年限	用地性质	开发程度	面积(平方米)	账面价值(元)
6	苏(2017)昆山市不动产权第0151140号	昆山体育公园	2017/10/25	40年	出让	五通一平	19320.9	
7	苏(2017)昆山市不动产权第0151154号	昆山体育公园	2017/10/25	40年	出让	五通一平	5054.9	
8	苏(2017)昆山市不动产权第0151119号	昆山体育公园	2017/10/25	40年	出让	五通一平	786.7	
9	苏(2017)昆山市不动产权第0151086号	昆山体育公园	2017/10/25	40年	出让	五通一平	58852	
10	苏(2017)昆山市不动产权第0151126号	昆山体育公园	2017/10/25	40年	出让	五通一平	16604.3	
11	苏(2017)昆山市不动产权第0150525号	昆山体育公园	2017/10/25	40年	出让	五通一平	1064.1	

截止评估基准日，上述土地使用权已设定抵押。

5、递延所得税资产

递延所得税资产账面值 36,108.46 元，主要为坏账准备形成的暂时性差异计提的递延所得税资产。

6、其他非流动资产

其他非流动资产账面值 10,185,000.00 元，主要为企业预付的工程款。

7、流动负债

流动负债账面值为 125,695,653.73 元，其中：应付账款账面金额 69,783,685.21 元；应交税费账面金额 2,022,222.97 元；应付利息账面金额 86,826.37 元；其他应付款账面金额 49,922,919.18 元；一年内到期的

非流动负债账面金额 3,880,000.00 元。

8、非流动负债

非流动负债账面金额 44,950,000.00 元，其中：长期借款账面金额 44,950,000.00 元。

四、价值类型

本评估报告结论的价值类型为市场价值。

充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，本评估结论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

评估基准日 2019 年 7 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的由委托人确定评估基准日。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为评估目的服务。

2、选择会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

昆山阳澄湖文商旅集团有限责任公司关于收购昆山东方视讯体育有限公司 100%股权的临时董事会决议。

（二）法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第 46 号）；

2、《中华人民共和国公司法》（2018 年中华人民共和国主席令第 15 号）；

3、《中华人民共和国物权法》（2007 年中华人民共和国主席令第 8 号第 62 号）；

4、《中华人民共和国企业所得税法》（根据 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《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》修正）；

5、财政部《企业会计准则》体系；

6、最新增值税规定为《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）；

7、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 7、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 8、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 9、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 13、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）。

（三）权属依据

- 1、委托人、被评估单位营业执照；
- 2、与被评估单位资产的取得有关的各项合同、会计凭证、账册

及其他有关资料;

3、不动产权证;

4、其他权属证明资料。

(四) 取价依据

1、《资产评估常用数据与参数手册》(第二版)北京科学技术出版社;

2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料;

3、WIND 万得资讯网;

4、昆山市国土资源局;

5、阿里巴巴: www.1688.com;

6、马克波罗: china.makepolo.com;

7、昆山市发展和改革委员会、昆山市自然资源和规划局、宁波市住房和城乡建设局发布的相关文件;

8、评估基准日市场有关价格信息资料;

9、被评估单位提供的基准日财务报表、生产经营的相关数据;

10、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料;

11、委托评估的各类资产和负债评估明细表;

12、经实地盘点核实后填写的委估资产清单;

13、委托人与被评估单位共同撰写的《企业关于进行资产评估

的有关事项说明》；

14、委托人与被评估单位提供的其他与评估有关的资料；

15、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

企业价值评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。

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。

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种方法的总称，企业价值评估中收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。通常适用于股东全部权益价值评估。

收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预

测。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

（二）评估方法选取理由说明

资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

受国内流通市场条件的限制，我们无法取得足够的、可参照的、与被评估单位类似的公司交易案例资料，在上市公司中寻找在现金流量、增长潜力和风险等方面与被评估单位类似的参考公司也很困难，不具备市场法评估的比较条件，在确定被评估单位的股东全部权益价值时，无法采用市场法进行评估。

由于本次评估项目的特殊性，评估人员对在建工程采用假设开发法进行了评估，已考虑在建工程完工后的盈利能力，故不再采用收益法进行评估。

通过资产核实程序发现被评估单位各项资产负债权属基本清晰，且相关资料较为齐全，能够通过采用各种方法评定估算各项资产负债的价值，故适宜采用资产基础法进行评估。

（三）资产基础法各单项资产、负债具体评估方法介绍

1、货币资金：按清查核实后的账面值作为评估值。

2、各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

3、预付账款

预付款项经评估人员核实，期后能够实现相应的资产或权益，故以核实后账面值为评估值。

4、固定资产

(1) 电子设备评估：

电子设备主要采用成本法评估。成本法公式：

评估值=重置全价×成新率

重置全价的确定

1) 电子设备重置全价确定：

重置全价=设备购置费（不含增值税）

本次评估的电子设备一般在购置时，其运杂费和安装费均包含在设备购置基价中。

电子设备主要通过向国内生产厂家询价，或《机电产品报价手册》的价格为参照，剔除报价与近期设备订货价差异后取定，必要时对部分设备向生产厂家询价；

2) 成新率确定

① 电子设备成新率：

成新率=[尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)]×100%

对于在用电子设备年限成新率小于 10%时,考虑在使用价值,一律按 10%计算。

5、在建工程

在建工程主要为体育公园一期、体育公园二期和体育公园三期项目工程款。在建工程采用假设开发法进行估值,假设开发法是基于待估在建工程根据合法原则和最有效使用原则进行开发将具有更高价值的前提下,对待估在建工程未来的开发成本、开发费用、利润以及在开发完成后的总开发价值进行客观、合理的估值,从而以总开发价值扣减后续开发费、管理费用、投资利息、销售费用、开发利润等后的余额作为确定待估在建工程现有价值依据的一种估值方法。

其基本公式为:待估在建工程价值=开发完成后的总价值-后续建筑开发成本-管理费用-建设利息-销售税费及销售费用-开发利润

6、无形资产

土地使用权为企业经出让取得的国有土地使用权,共有 11 宗土地。土地纳入到在建工程一并评估。

7、递延所得税资产

根据形成的原因及评估基准日后预计的可回收金额确定评估值。

8、负债的评估

评估人员对负债的各个科目进行了核实，翻看了相关财务凭证、账册，了解了各个科目构成内容，对其中部分科目，按照资产评估相关准则要求，发询证函予以核实。除此之外，对其他负债的评估以清查核实后的数字，作为评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）接受委托

本公司首先了解项目的委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场清查

资产评估项目组于 2019 年 8 月 15 日进驻现场，指导被评估单位清查资产并填报资产清查明细表；结合被评估单位填报的资产负债清查评估明细表，通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产、负债进行现场调查。根据资产

评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于 2019 年 8 月 25 日结束现场工作。

现场调查的主要内容为：

- 1、本次评估的经济行为背景情况，主要为委托人和被评估企业对本次评估事项的说明；
- 2、评估对象存续经营的相关法律情况，主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、合同情况等；
- 3、评估对象执行的会计制度以及固定资产折旧方法等；
- 4、评估对象执行的税率税费及纳税情况；
- 5、被评估单位最近几年存贷款规模、存贷款利息率、管理费用、占用设备及场所（折旧摊销）、人员工资福利费用等情况；
- 6、被评估单位未来几年的经营规划以及经营策略，包括：营销策略、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的收入和费用构成及其变化趋势等；
- 7、被评估单位主要竞争者的简况，行业发展及地位；
- 8、被评估单位主要经营优势和风险，包括：国家政策优势和风险、市场（行业）竞争优势和风险、财务（债务）风险、汇率风险

等；

9、近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及营业收入明细表和成本费用明细表。

（三）整理资料、评定估算

资产评估组根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

(一) 公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。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，以便对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

(二) 继续使用假设：是指处于使用中的被评估单位资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

(三) 企业持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

(四) 外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

(五) 假定被评估单位管理当局对企业经营负责任地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

(六) 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

(七) 假设公司提供的历年财务资料所采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

(八) 国家现行的经济政策方针无重大变化。

(九) 被评估企业完全遵守有关的法律和法规进行生产经营。

(十) 被评估企业所在地区的社会经济环境无重大变化。

(十一) 被评估企业所属行业的发展态势稳定, 与被评估企业生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

(十二) 被评估企业能够按照企业管理层规划的经营规模和能力、经营条件、经营范围、经营方针进行正常且持续的生产经营。

(十三) 被评估企业在评估基准日目前已经签订的合同能够按约定执行。

(十四) 被评估企业具备与未来经营规模匹配的融资能力, 确保未来经营可以正常运行。

(十五) 被评估企业保持现有的经营管理水平, 其严格的内控制度和不断提高的人员素质, 能够保证在未来年度内其各项监管指标保持历史年度水平, 达到相关部门监管的要求。

(十六) 未来收益不考虑本次经济行为实施后可能产生的协同效应。

十、评估结论

根据有关法律、法规和资产评估准则, 遵循独立、客观、公正

的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估。评估结论如下：

资产账面价值 26,686.45 万元，评估价值 42,074.73 万元，评估增值 15,388.28 万元，增值率为 57.66 % ；

负债账面价值 17,064.57 万元，评估价值 17,064.57 万元，评估无增减值；

股东全部权益账面价值 9,621.89 万元，评估价值 25,010.17 万元，评估增值 15,388.28 万元，增值率为 159.93 %。

经资产基础法评估，昆山东方视讯体育有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值的评估值为大写人民币贰亿伍仟零壹拾万壹仟柒佰元整（RMB25,010.17 万元）

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 7 月 31 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%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1,315.23	1,315.23	0.00	0.00
非流动资产	25,371.22	40,759.50	15,388.28	60.65
其中：固定资产	0.67	0.69	0.02	2.99
在建工程	15,889.19	39,736.70	23,847.51	150.09
无形资产	8,459.25	0.00	-8,459.25	-100.00
递延所得税资产	3.61	3.61	0.00	0.00
其他非流动资产	1,018.50	1,018.50	0.00	0.00
资产总计	26,686.45	42,074.73	15,388.28	57.66
流动负债	12,569.57	12,569.57	0.00	0.00
非流动负债	4,495.00	4,495.00	0.00	0.00
负债合计	17,064.57	17,064.57	0.00	0.00
股东全部权益	9,621.89	25,010.17	15,388.28	159.93

评估结论详细情况见评估明细表。

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

十一、特别事项说明

在评估过程中已发现可能影响评估结论、但非评估执业人员水平和能力所能评定估算的有关事项为：

（一）借款及融资事项：

（1）借款情况

序号	借款方	合同编号	合同金额	借款日期	到期日期	年利率
1	交通银行股份有限公司 昆山分行	Z1812LN15639494	571.80 万元	2018-12-19	2025-12-24	5.88%
2	交通银行股份有限公司 昆山分行	Z1811LN15623491	1,563.31 万元	2018-12-04	2025-12-24	5.88%
3	交通银行股份有限公司 昆山分行	Z1810LN15699859	2,359.89 万元	2018-11-19	2025-12-24	5.88%

（二）抵押情况

纳入本次评估范围的土地使用权均已设定抵押。

（三）本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动，评估报告中没有考虑由此引起被评估单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

（四）评估结论中不考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性因素引起的折价。

（五）评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用

人应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容做出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

（六）对该单位存在的影响资产评估值的特殊事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（七）上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制

（一）本资产评估报告使用范围：

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4、本资产评估报告评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，

本资产评估报告的使用有效期自评估基准日至2020年7月30日止。

(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) 本资产评估报告需应按国资管理办法进行备案, 并自备案后生效。

十三、资产评估报告日

本评估报告日: 2019年9月29日。

(以下无正文)

(此页无正文)

万隆（上海）资产评估有限公司

地址：中国·上海迎勋路168号16楼

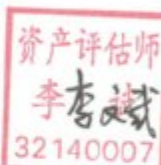
邮编：200011

传真：021-63767768

电话：021-63788398

中国资产评估师：

中国资产评估师：



二〇一九年九月二十九日

资产评估报告附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、本次评估依据的经济行为文件
- 2、委托人、被评估单位营业执照；
- 3、委托人、被评估单位承诺函；
- 4、评估基准日被评估单位审计报告；
- 5、权属证明文件；
- 6、签字资产评估师承诺函（原件）；
- 7、证券期货相关业务资产评估资格证书；
- 8、上海市财政局备案公告【沪财企备案[2017]7号】；
- 9、资产评估机构营业执照副本；
- 10、签字资产评估师资格证书；
- 11、资产基础法评估明细表；
- 12、评估结论与账面价值差异较大的原因说明。

编号:

昆山阳澄湖文商旅集团有限责任公司

临时董事会决议

根据《公司法》和昆山阳澄湖文商旅集团有限责任公司（以下简称“文商旅集团”）章程的有关规定，于2019年8月8日在公司会议室召开临时董事会会议，应到董事7人，实到6人，形成以下决议：

1、同意文商旅集团收购昆山东方视讯体育有限公司100%股权，收购行为需向昆山市财政局审核报备；

2、收购价格以最终签订的股权转让协议为准。

董事签字：

Three handwritten signatures in black ink, arranged horizontally. The first signature is on the left, the second in the middle, and the third on the right. Each signature is unique and stylized.

昆山阳澄湖文商旅集团有限责任公司董事会

2019年8月8日

编号 320583000201805100444



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320583251271788K (1/1)

名称 昆山阳澄湖文商旅集团有限责任公司
类型 有限责任公司(国有独资)
住所 玉山镇人民路128号
法定代表人 薛仁民
注册资本 234568.1372万元整
成立日期 1996年12月30日
营业期限 1996年12月30日至2046年12月29日
经营范围 文化、商业、旅游及相关产业的项目投资、建设、开发；自有房屋、设施的租赁。（前述经营项目中法律、行政法规规定前置许可经营、限制经营、禁止经营的除外）（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



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2018年 05月 10日



统一社会信用代码

91320583MA1N3XPH4C

(1/1)

编号 320583000201907091040

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、备案、许可、监管信息。



再次复印无效

名称 昆山东方视讯体育有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 孙峰

注册资本 10000万元整

成立日期 2016年12月16日

营业期限 2016年12月16日至2056年12月15日

经营范围 文化体育产业开发；体育赛事活动策划、电子竞技的组织策划、技术开发、技术转让、技术服务；体育场馆建设运营；演出经纪；企业营销策划、市场调查、设计、制作、发布；体育用品、健身器材、设备、租赁、销售、住宿、企业管理；会展服务；体育文化业务；健身服务；餐饮服务；住宿、企业管理；货物及技术的进出口业务；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）



登记机关

2019年07月09日

资产评估项目委托人承诺函

万隆（上海）资产评估有限公司：

因以股权收购为目的的评估事宜，昆山阳澄湖文商旅集团有限责任公司委托贵方对昆山东方视讯体育有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，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并已获批准；
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. 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、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资产评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
7. 不干预资产评估机构和资产评估人员独立、客观、公正地执业；
8. 按照国家有关评估执业收费的规定支付资产评估费用；
9. 我方所提供的资产评估情况公示材料真实、完整。

委托人：昆山阳澄湖文商旅集团有限责任公司

（委托人印章）

（法定代表人签字）

2019年 9月29日

仁薛

资产评估项目被评估单位承诺函

万隆（上海）资产评估有限公司：

因股权收购评估事宜，昆山阳澄湖文商旅集团有限公司委托贵方对以昆山东方视讯体育有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，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并已获批准；
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. 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、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资产评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
7. 不干预资产评估机构和资产评估人员独立、客观、公正地执业；
8. 按照国家有关评估执业收费的规定支付资产评估费用；
9. 我方所提供的资产评估情况公示材料真实、完整。

被评估单位：昆山东方视讯体育有限公司

(被评估单位印章)

(法定代表人签字)

2019年 9月29日



05122019090023476155

昆山东方视讯体育有限公司

审 计 报 告

大信审字[2019]第 15-00040 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower
No.1Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

审 计 报 告

大信审字[2019]第 15-00040 号

昆山东方视讯体育有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了昆山东方视讯体育有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2019 年 7 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日资产负债表，2019 年 1-7 月、2018 年度、2017 年度利润表、现金流量表、所有者权益变动表，以及财务报表附注。

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 年 7 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日的财务状况以及 2019 年 1-7 月、2018 年度、2017 年度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。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，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贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower
No.1Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

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，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，就可能导致对贵公司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贵公司不能持续经营。

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



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower
No.1Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

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。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年八月二十九日

资产负债表

编制单位：昆山东方视讯体育有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年7月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：				
货币资金	五（一）	690,275.50	743,644.36	2,392,011.54
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			611.01	
应收款项融资				
预付款项	五（二）	20,215.00	176,244.00	1,025,919.13
其他应收款	五（三）	4,500,299.35	4,609,461.35	9,141,913.02
其中：应收利息				
应收股利				
存货				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	五（四）	7,941,549.84	7,204,960.98	197,011.77
流动资产合计		13,152,339.69	12,734,921.70	12,756,855.46
非流动资产：				
债权投资				
可供出售金融资产				
其他债权投资				
持有至到期投资				
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				
固定资产		6,661.96	4,043.70	6,163.14
在建工程	五（五）	158,891,935.14	84,684,973.56	13,359,607.01
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	五（六）	84,592,498.63	85,902,559.52	88,148,378.12
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	五（七）	36,108.46	8.04	813.20
其他非流动资产	五（八）	10,185,000.00	10,185,000.00	
非流动资产合计		253,712,204.19	180,776,584.82	101,514,961.47
资产总计		266,864,543.88	193,511,506.52	114,271,816.93

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）

编制单位：昆山东方视讯体育有限公司

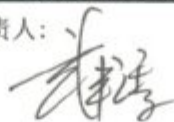
单位：人民币元

项 目	附注	2019年7月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动负债：				
短期借款				
交易性金融负债				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	五（九）	69,783,685.21	11,251,270.10	412,339.62
预收款项				
应付职工薪酬				
应交税费	五（十）	2,022,222.97	2,160,345.98	2,331,913.88
其他应付款	五（十一）	50,009,745.55	39,172,699.02	53,583,215.58
其中：应付利息		86,826.37	81,666.67	
应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	五（十二）	3,880,000.00	2,340,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计		125,695,653.73	54,924,315.10	56,327,469.08
非流动负债：				
长期借款	五（十三）	44,950,000.00	47,660,000.00	
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
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				
其他非流动负债				
非流动负债合计		44,950,000.00	47,660,000.00	
负债合计		170,645,653.73	102,584,315.10	56,327,469.08
所有者权益：				
实收资本	五（十四）	90,000,000.00	84,300,000.00	51,450,000.00
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	五（十五）	662,719.15	662,719.15	649,434.79
未分配利润	五（十六）	5,556,171.00	5,964,472.27	5,844,913.06
所有者权益合计		96,218,890.15	90,927,191.42	57,944,347.85
负债和所有者权益总计		266,864,543.88	193,511,506.52	114,271,816.93

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



利润表

编制单位：昆山东方视讯体育有限公司

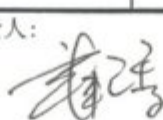
单位：人民币元

项 目	附注	2019年1-7月	2018年度	2017年度
一、营业收入	五（十七）		3,496,555.60	10,689,109.92
减：营业成本	五（十七）		439,787.27	658,167.10
税金及附加	五（十八）	25,122.31	23,989.31	111,991.15
销售费用				
管理费用	五（十九）	418,826.02	3,858,837.50	1,164,503.08
研发费用				
财务费用		485.52	37.38	-4,462.61
其中：利息费用				
利息收入		2,102.78	4,181.04	7,219.61
加：其他收益	五（二十）		1,000,000.00	1,407.06
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（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）		32.16		
资产减值损失（损失以“-”号填列）			3,220.62	-3,252.78
资产处置收益（损失以“-”号填列）				
二、营业利润		-444,401.69	177,124.76	8,757,065.48
加：营业外收入				
减：营业外支出				
三、利润总额		-444,401.69	177,124.76	8,757,065.48
减：所得税费用	五（二十一）	-36,100.42	44,281.19	2,262,717.63
四、净利润		-408,301.27	132,843.57	6,494,347.85
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-408,301.27	132,843.57	6,494,347.85
（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				
（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. 可供出售金融资产公允价值变动损益				
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
6. 其他债权投资信用减值准备				
7. 现金流量套期储备				
8. 外币财务报表折算差额				
9. 其他				
六、综合收益总额		-408,301.27	132,843.57	6,494,347.85
七、每股收益				

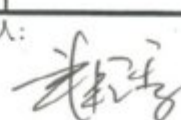
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



现金流量表

编制单位：昆山东方视讯体育有限公司

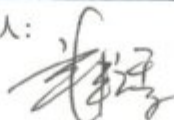
单位：人民币元

项 目	附注	2019年1-7月	2018年度	2017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			10,010,598.61	1,347,172.58
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	五（二十二）	10,236.83	1,183,241.62	95,357.19
经营活动现金流入小计		10,236.83	11,193,840.23	1,442,529.77
购买商品、接受劳务支付的现金		74,927.10	402,834.61	542,857.15
支付给职工以及为职工支付的现金				
支付的各项税费		163,245.32	239,033.24	43,608.10
支付其他与经营活动有关的现金	五（二十二）	415,177.66	3,605,682.79	942,096.35
经营活动现金流出小计		653,350.08	4,247,550.64	1,528,561.60
经营活动产生的现金流量净额		-643,113.25	6,946,289.59	-86,031.83
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	五（二十二）	80,000.00	5,666,707.90	6,480,000.00
投资活动现金流入小计		80,000.00	5,666,707.90	6,480,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,284,081.98	68,304,499.40	95,223,629.16
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	五（二十二）	2,560,000.00	2,160,000.00	13,028,327.47
投资活动现金流出小计		10,844,081.98	70,464,499.40	108,251,956.63
投资活动产生的现金流量净额		-10,764,081.98	-64,797,791.50	-101,771,956.63
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		5,700,000.00	32,850,000.00	51,450,000.00
取得借款收到的现金			50,000,000.00	
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	五（二十二）	13,550,000.00	14,550,000.00	131,840,000.00
筹资活动现金流入小计		19,250,000.00	97,400,000.00	183,290,000.00
偿还债务支付的现金		1,170,000.00		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,726,173.63	176,865.27	
支付其他与筹资活动有关的现金	五（二十二）	5,000,000.00	41,020,000.00	79,040,000.00
筹资活动现金流出小计		7,896,173.63	41,196,865.27	79,040,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		11,353,826.37	56,203,134.73	104,250,000.00
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		-53,368.86	-1,648,367.18	2,392,011.54
加：期初现金及现金等价物余额		743,644.36	2,392,011.54	
六、期末现金及现金等价物余额		690,275.50	743,644.36	2,392,011.54

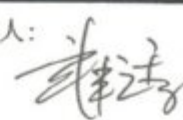
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



所有者权益变动表

编制单位：昆山东方视讯体育有限公司

单位：人民币元

项 目	实收资本	其他权益工具			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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	84,300,000.00								662,719.15	5,964,472.27	90,927,191.42
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	84,300,000.00								662,719.15	5,964,472.27	90,927,191.42
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	5,700,000.00									-408,301.27	5,291,698.73
（一）综合收益总额										-408,301.27	-408,301.27
（二）所有者投入和减少资本	5,700,000.00										
1.所有者投入的普通股	5,700,000.00										
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入股东权益的金额											
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.资本公积转增实收资本											
2.盈余公积转增实收资本											
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、本期期末余额	90,000,000.00								662,719.15	5,556,171.00	96,218,890.15

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：昆山东方悦派体育有限公司

单位：人民币元

项 目	实收资本	其他权益工具			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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	51,450,000.00								649,434.79	5,844,913.06	57,944,347.85
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	51,450,000.00								649,434.79	5,844,913.06	57,944,347.85
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	32,850,000.00								13,284.36	119,559.21	32,982,843.57
（一）综合收益总额										132,843.57	132,843.57
（二）股东投入和减少资本	32,850,000.00										32,850,000.00
1.所有者投入的普通股	32,850,000.00										32,850,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入股东权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配											
1.提取盈余公积									13,284.36	-13,284.36	
2.对所有者的分配									13,284.36	-13,284.36	
3.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增实收资本											
2.盈余公积转增实收资本											
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、本期末余额	84,300,000.00								662,719.15	5,964,472.27	90,927,191.42

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



所有者权益变动表

编制单位：昆山东方视讯体育有限公司

单位：人民币元

项 目	实收资本	其他权益工具			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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额											
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额											
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	51,450,000.00								649,434.79	5,844,913.06	57,944,347.85
（一）综合收益总额										6,494,347.85	6,494,347.85
（二）所有者投入和减少资本	51,450,000.00										51,450,000.00
1.所有者投入的普通股	51,450,000.00										51,450,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入股东权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配									649,434.79	-649,434.79	
1.提取盈余公积									649,434.79	-649,434.79	
2.对所有者的分配											
3.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增实收资本											
2.盈余公积转增实收资本											
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、本期期末余额	51,450,000.00								649,434.79	5,844,913.06	57,944,347.85

法定代表人： 

主管会计工作负责人： 

会计机构负责人： 

昆山东方视讯体育有限公司 财务报表附注

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、企业的基本情况

(一) 企业注册地、组织形式和总部地址。

公司名称: 昆山东方视讯体育有限公司(以下简称“本公司”、“东方视讯”)

注册地址: 昆山开发区前进东路369号时代大厦内

组织形式: 有限责任公司

2016年12月16日公司设立, 注册资本10000万元, 法定代表人为孙峰。

经过历次股权变更, 截止2019年7月31日, 本公司股东为上海复旦上科多媒体股份有限公司(以下简称“复旦上科”)、昆山阿拉丁文化产业发展中心(有限合伙)(以下简称“昆山阿拉丁”), 注册资本1亿元, 实收资本9000万元。

(二) 企业的业务性质和主要经营活动。

1、所处行业

公司所处行业为文化、体育和娱乐业。根据《国民经济行业分类与代码》(GB/T4754-2011), 公司属于“G8929 其他体育场地设施管理”。

2、主要业务

文化体育产业开发; 体育赛事活动策划、电子竞技的组织策划, 体育场馆建设运营; 体育科技技术咨询、技术开发、技术转让、技术服务; 演出经纪; 企业形象策划、市场营销策划; 设计、制作、代理、发布国内各类广告, 多媒体设计; 会务会展服务; 体育文化用品、体育器材设备销售、租赁; 货物及技术的进出口业务; 健身服务; 餐饮管理, 住宿, 企业管理。(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) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日。

本财务报表业经本公司董事会于2019年8月29日批准报出。

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础：本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

(二) 持续经营：本公司管理层对东方视讯自2019年7月31日起12个月的持续经营能力进行评价后，认为不存在对持续经营能力产生重大怀疑的事项。

三、重要会计政策和会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司2019年7月31日、2018年12月31日以及2017年12月31日的财务状况、2019年1-7月、2018年度以及2017年度的经营成果和现金流量等相关信息。

(二) 会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

(三) 营业周期

本公司以一年12个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(五) 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(六) 金融工具（2019年1月1日起适用）

1. 金融工具的分类及重分类

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融资产

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①本公司管

理金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①本公司管理金融资产的业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除分类为以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能消除或减少会计错配，本公司可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司改变管理金融资产的业务模式时，将对所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，且自重分类日起采用未来适用法进行相关会计处理，不对以前已经确认的利得、损失（包括减值损失或利得）或利息进行追溯调整。

（2）金融负债

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；以摊余成本计量的金融负债。所有的金融负债不进行重分类。

2. 金融工具的计量

本公司金融工具初始确认按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。金融工具的后续计量取决于其分类。

（1）金融资产

①以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产（除属于套期关系的一部分金融资产外），以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失均计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

（2）金融负债

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，交易性金融负债公允价值变动形成的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。

指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，由企业自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额，计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。如果对该金融负债的自身信用风险变动的影响计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失计入当期损益。

②以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对此类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

3. 本公司对金融工具的公允价值的确认方法

如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

4. 金融资产负债转移的确认依据和计量方法

（1）金融资产

本公司金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合

同权利终止；②该金融资产已转移，且本公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬；③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的，但未保留对该金融资产的控制。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的，且未保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入被转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认相关负债。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，将以下两项金额的差额计入当期损益：①被转移金融资产在终止确认日的账面价值；②因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，先按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，然后将以下两项金额的差额计入当期损益：①终止确认部分在终止确认日的账面价值；②终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

（2）金融负债

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（七）预期信用损失的确定方法及会计处理方法（2019年1月1日起适用）

1. 预期信用损失的确定方法

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产（含应收款项）、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资（含应收款项融资）、租赁应收款进行减值会计处理并确认损失准备。

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否显著增加，将金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具减值有不同的会计处理方法：（1）第一阶段，金融工具的信用风险自初始确认后未显著增加的，本公司按照该金融工具未来12个月的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额（即未扣除减值准备）

和实际利率计算利息收入；（2）第二阶段，金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但未发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额和实际利率计算利息收入；（3）第三阶段，初始确认后发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其摊余成本（账面余额减已计提减值准备）和实际利率计算利息收入。

（1）较低信用风险的金融工具计量损失准备的方法

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司可以不用与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

（2）应收款项计量损失准备的方法

①不包含重大融资成分的应收款项

对于由《企业会计准则第14号—收入》规范的交易形成的不含重大融资成分的应收款项，本公司采用简化方法，即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融资产或金融资产组合为基础评估信用风险是否显著增加。本公司根据信用风险特征将应收票据、应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收账款组合1：关联方应收款项

应收账款组合2：非关联方应收款项

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

②包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款

对于包含重大融资成分的应收款项、和《企业会计准则第21号—租赁》规范的租赁应收款，本公司按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。

（3）其他金融资产计量损失准备的方法

对于除上述以外的金融资产，如：其他应收款等，本公司按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。

本公司在计量金融工具发生信用减值时，评估信用风险是否显著增加考虑了以下因素：

①违约风险的相对变化，而非违约风险变动的绝对值；

②考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括续约选择权），而不是更长期间，即使该期间与业务实践相一致。

本公司根据款项性质将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1：押金、保证金

其他应收款组合 2：暂支款

2. 预期信用损失的会计处理方法

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益，并根据金融工具的种类，抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值或计入预计负债（贷款承诺或财务担保合同）或计入其他综合收益（以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）。

（八）金融工具（2019年1月1日之前适用）

1. 金融工具的分类及确认

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产。除应收款项以外的金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力等。金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及其他金融负债。

2. 金融工具的计量

本公司金融工具初始确认按公允价值计量。后续计量分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按公允价值计量；持有到期投资、贷款和应收款项以及其他金融负债按摊余成本计量；在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩

并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产或者衍生金融负债，按照成本计量。本公司金融资产或金融负债后续计量中公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益。②可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益。

3. 金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

当有客观证据表明可供出售金融资产发生减值时，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

4. 应收款项

本公司应收款项主要包括应收票据及应收账款、其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，本公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项账面余额在 50 万元（含 50 万元）以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	款项性质及风险特征
按款项账龄的组合	除股东的往来款、关联公司的应收款项以外，未按单项计提坏账准备的应收款项
无风险组合	股东的往来款、关联公司的应收款项、押金、保证金等
按组合计提坏账准备的计提方法	
按款项账龄的组合	账龄分析法
无风险组合	不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备情况：

组合名称	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1年以内（含1年）	5.00	5.00
1至2年	10.00	10.00
2至3年	30.00	30.00
3至4年	50.00	50.00
4至5年	80.00	80.00
5年以上	100.00	100.00

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	账龄3年以上的应收款项且有客观证据表明其发生了减值
坏账准备的计提方法	根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认

(九) 存货

1. 存货的分类

存货是指本公司尚未完成工程进度监理测算的工程施工。

2. 存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

3. 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

(十) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为电子设备；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提

折旧。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
电子设备	3	5	31.67

（十一）在建工程

本公司在建工程为出包方式建造体育公园，尚处于施工建设过程中。

在建工程成本包括在建期间的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前应予以资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试运行，并且其结果表明资产能够正常运行，或者试运行结果表明其能够正常营业；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

（十二）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2. 资本化金额计算方法

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，应当暂停借款费用的资本化。

借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

(十三)无形资产

1. 无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量方法分别为：使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整；使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

资产类别	预计使用寿命（年）	摊销方法	备注
土地使用权	40	直线法	土地使用期限内摊销

2. 使用寿命不确定的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的判断依据为：来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

(十四)长期资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(十五)职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，企业会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

2. 离职后福利

本公司在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 辞退福利

本公司向职工提供辞退福利时，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

4. 其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当按照有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

(十六)收入

提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。本公司根据已完工作的测量确定提供劳务交易的完工进度（完工百分比）。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

公司业务收入确认具体方法：

1. 运营服务收入：依客户要求对标的项目场馆进行运营管理，按月度确认收入。
2. 零星场馆收入：帮客户运营管理标的项目场馆时，在双方结算时，确认收取的零星场馆服务收入。

(十七)政府补助

1、政府补助类型

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产（但不包括政府作为所有者投入的资本），主要划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两类型。

2、政府补助会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。其中与本公司日常活动相关的，计入其他收益，与本公司日常活动无关的，计入营业外收入。

按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。计入当期损益时，与本公司日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

3、区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准

本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助，除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。

若政府文件未明确规定补助对象，将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据：①政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；②政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，

作为与收益相关的政府补助。

4、政府补助的确认时点

按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

(十八)递延所得税资产

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的，则减记递延所得税资产的账面价值。

(十九)主要会计政策变更、会计估计变更的说明

财政部于 2017 年发布了修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（上述四项准则以下统称“新金融工具准则”）。

财政部于 2019 年 4 月发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）（以下简称“财务报表格式”），执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知的要求编制 2019 年度中期财务报表和年度财务报表及以后期间的财务报表。

本公司于 2019 年 1 月 1 日起执行上述修订后的准则和财务报表格式，对会计政策相关内容进行调整。

(1) 新金融工具准则

新金融工具准则将金融资产划分为三个类别：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于本公司管理金融资产的业务模式及该资产的合同现金流量特征而确定。新金融工具准则取消了原金融工具准则中规定的持有至到期投资、贷款和应收款项及可供出售金融资产三个分类类别。新金融工具准则

以“预期信用损失”模型替代了原金融工具准则中的“已发生损失”模型。

本公司执行新金融工具准则的规定，对本期和期初财务报表无重大影响。

(2) 执行财务报表格式的影响

根据财务报表格式的要求，除执行上述新金融工具准则产生的列报变化以外，本公司将“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”两个项目，将“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”两个项目。本公司相应追溯调整了比较期间报表，该会计政策变更对合并及公司净利润和股东权益无影响。

四、税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税额	16%、13%、10%、9%、6%、3%、
城市维护建设税	按已缴流转税额计缴	1%
教育费附加	按已缴流转税额计缴	3%
地方教育费附加	按已缴流转税额计缴	2%
环境保护税	按每污染当量计缴	6元/污染当量
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

(二) 重要税收优惠及批文

无。

五、财务报表重要项目注释

(一) 货币资金

类 别	2019年7月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
银行存款	690,275.50	743,644.36	2,392,011.54
合 计	690,275.50	743,644.36	2,392,011.54

(二) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账 龄	2019年7月31日		2018年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	20,215.00	100.00	176,244.00	100.00
合 计	20,215.00	100.00	176,244.00	100.00

账 龄	2017年12月31日	
	金额	比例(%)
1年以内	1,025,919.13	100.00
合 计	1,025,919.13	100.00

2. 按欠款方归集的期末余额预付款项情况

截止2019年7月31日，按欠款方归集的期末余额预付款项情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例(%)
昆山市顺达电力建设有限公司	20,215.00	100.00
合 计	20,215.00	100.00

截止2018年12月31日，按欠款方归集的期末余额预付款项情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例(%)
昆山市顺达电力建设有限公司	176,244.00	100.00
合 计	176,244.00	100.00

截止2017年12月31日，按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例(%)
昆山市顺达电力建设有限公司	670,689.13	65.37
苏州规划设计研究院股份有限公司昆山分公司	289,980.00	28.27
江苏绿色都建建筑设计研究院有限公司	36,000.00	3.51
昆山北区房产咨询有限公司	29,250.00	2.85
合 计	1,025,919.13	100.00

(三)其他应收款

类 别	2019年7月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
其他应收款	4,500,299.35	4,609,461.35	9,145,165.80
减：坏账准备			3,252.78
合 计	4,500,299.35	4,609,461.35	9,141,913.02

其他应收款项

(1) 其他应收款项按款项性质分类

款项性质	2019年7月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
暂支款			65,055.60
押金、保证金	4,500,299.35	4,609,461.35	9,080,110.20
减：坏账准备			3,252.78
合 计	4,500,299.35	4,609,461.35	9,141,913.02

(2) 其他应收款项情况披露（新金融工具准则适用）

其他应收款项账龄分析

账龄	2019年7月31日			2019年1月1日		
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面余额	比例(%)	坏账准备
1年以内				150,000.00		
1至2年	123,299.35			4,459,461.35		
2至3年	4,377,000.00					
合 计	4,500,299.35			4,609,461.35		

(3) 其他应收款项情况披露（原金融工具准则适用）

类 别	2018年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项				
按组合计提坏账准备的其他应收款项	4,609,461.35	100.00		
组合1：押金、保证金	4,609,461.35	100.00		
组合2：暂支款				
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项				
合 计	4,609,461.35	100.00		

类 别	2017年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项				
按组合计提坏账准备的其他应收款项	9,145,165.80	100.00		
组合1：押金、保证金	9,080,110.20	99.29		
组合2：暂支款	65,055.60	0.71	3,252.78	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项				
合 计	9,145,165.80	100.00	3,252.78	0.04

按组合计提坏账准备的其他应收款项

采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项情况

组合名称	2018年12月31日			2017年12月31日		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
1年以内	150,000.00			9,145,165.80	0.04	3,252.78
1至2年	4,459,461.35					
合 计	4,609,461.35			9,145,165.80	0.04	3,252.78

(4) 按欠款方归集的期末余额其他应收款项情况

截止2019年7月31日,按欠款方归集的期末余额其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
昆山市土地储备中心	押金、保证金	4,375,000.00	2-3年	97.22	
昆山昆开国际会展中心有限公司	押金、保证金	123,299.35	1-2年	2.74	
唐丽	押金、保证金	2,000.00	2-3年	0.04	
合 计		4,500,299.35		100.00	

截止2018年12月31日,按欠款方归集的期末余额其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
昆山市土地储备中心	押金、保证金	4,375,000.00	1-2年	94.91	
昆山昆开国际会展中心有限公司	押金、保证金	227,961.35	1年以内 150,000.00元; 1-2 年 77,961.35元	4.95	
昆山北区房产咨询有限公司	押金、保证金	4,500.00	1-2年	0.10	
唐丽	押金、保证金	2,000.00	1-2年	0.04	
合 计		4,609,461.35		100.00	

截止2017年12月31日,按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
昆山市土地储备中心	押金、保证金	8,750,000.00	1年以内	95.68	
昆山昆开国际会展中心有限公司	押金、保证金	283,610.20	1年以内	3.10	
孙圆	暂支款	41,470.00	1年以内	0.45	2,073.50

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
昆山市东部自来水管安装有限公司	押金、保证金	40,000.00	1年以内	0.44	
刘飞	暂支款	12,000.00	1年以内	0.13	600.00
合 计		9,127,080.20		99.80	2,673.50

(四)其他流动资产

项 目	2019年7月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
留抵进项税额	7,941,549.84	7,204,960.98	197,011.77
合 计	7,941,549.84	7,204,960.98	197,011.77

(五)在建工程

类 别	2019年7月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
在建工程项目	158,891,935.14	84,684,973.56	13,359,607.01
减：减值准备			
合 计	158,891,935.14	84,684,973.56	13,359,607.01

1. 在建工程项目

(1) 在建工程项目基本情况

项 目	2019年7月31日			2018年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
昆山体育公园一期	155,222,941.83		155,222,941.83	82,313,035.17		82,313,035.17
昆山体育公园二期	1,206,334.31		1,206,334.31	754,673.00		754,673.00
昆山体育公园三期	2,462,659.00		2,462,659.00	1,617,265.39		1,617,265.39
合 计	158,891,935.14		158,891,935.14	84,684,973.56		84,684,973.56

项 目	2017年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
昆山体育公园一期	12,455,226.45		12,455,226.45
昆山体育公园二期	303,570.03		303,570.03
昆山体育公园三期	600,810.53		600,810.53
合 计	13,359,607.01		13,359,607.01

(2) 重大在建工程项目变动情况

项目名称	预算数	2017年1月1日	本期增加	本期减少	2017年12月31日	工程投入占预算比例(%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
昆山体育公园一期	272,878,470.30		12,455,226.45		12,455,226.45	4.56			资本金、 股东借 款、银行 贷款
昆山体育公园二期	68,286,556.82		303,570.03		303,570.03	0.44			
昆山体育公园三期	196,598,334.20		600,810.53		600,810.53	0.31			
合 计	537,763,361.32		13,359,607.01		13,359,607.01	2.48			

项目名称	预算数	2018年1月1日	本期增加	本期减少	2018年12月31日	工程投入占预算比例(%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
昆山体育公园一期	272,878,470.30	12,455,226.45	69,857,808.73		82,313,035.17	30.16	258,531.94	258,531.94	资本金、股 东借 款、银 行贷款
昆山体育公园二期	68,286,556.82	303,570.03	451,102.97		754,673.00	1.11			
昆山体育公园三期	196,598,334.20	600,810.53	1,016,454.86		1,617,265.39	0.82			
合 计	537,763,361.32	13,359,607.01	71,325,366.56		84,684,973.56	15.75	258,531.94	258,531.94	

项目名称	预算数	2019年1月1日	本期增加	本期减少	2019年7月31日	工程投入占预算比例(%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
昆山体育公园一期	272,878,470.30	82,313,035.17	72,909,906.66		155,222,941.83	56.88	1,989,865.27	1,731,333.33	资本金、股 东借 款、银 行贷款
昆山体育公园二期	68,286,556.82	754,673.00	451,661.31		1,206,334.31	1.77			
昆山体育公园三期	196,598,334.20	1,617,265.39	845,393.61		2,462,659.00	1.25			
合 计	537,763,361.32	84,684,973.56	74,206,961.58		158,891,935.14	29.55	1,989,865.27	1,731,333.33	

(六)无形资产

1. 无形资产情况

项目	土地使用权	合计
一、账面原值		
1. 2017年1月1日		

项目	土地使用权	合计
2. 本期增加金额	89,832,742.03	89,832,742.03
其中：购置	89,832,742.03	89,832,742.03
3. 本期减少金额		
4. 2017年12月31日	89,832,742.03	89,832,742.03
二、累计摊销		
1. 2017年1月1日		
2. 本期增加金额	1,684,363.91	1,684,363.91
其中：计提	1,684,363.91	1,684,363.91
3. 本期减少金额		
4. 2017年12月31日	1,684,363.91	1,684,363.91
三、减值准备		
1. 2017年1月1日		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 2017年12月31日		
四、2017年12月31日账面价值	88,148,378.12	88,148,378.12

项目	土地使用权	合计
一、账面原值		
1. 2018年1月1日	89,832,742.03	89,832,742.03
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 2018年12月31日	89,832,742.03	89,832,742.03
二、累计摊销		
1. 2018年1月1日	1,684,363.91	1,684,363.91
2. 本期增加金额	2,245,818.6	2,245,818.6
其中：计提	2,245,818.6	2,245,818.6
3. 本期减少金额		
4. 2018年12月31日	3,930,182.51	3,930,182.51
三、减值准备		
1. 2018年1月1日		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 2018年12月31日		
四、2018年12月31日账面价值	85,902,559.52	85,902,559.52

项目	土地使用权	合计
一、账面原值		
1. 2019年1月1日	89,832,742.03	89,832,742.03
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 2019年7月31日	89,832,742.03	89,832,742.03
二、累计摊销		
1. 2019年1月1日	3,930,182.51	3,930,182.51
2. 本期增加金额	1,310,060.89	1,310,060.89
其中：计提	1,310,060.89	1,310,060.89
3. 本期减少金额		
4. 2019年7月31日	5,240,243.40	5,240,243.40
三、减值准备		
1. 2019年1月1日		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 2019年7月31日		
四、2019年7月31日账面价值	84,592,498.63	84,592,498.63

(七) 递延所得税资产

项目	2019年7月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
递延所得税资产：						
资产减值准备			8.04	32.16	813.20	3,252.78
可弥补亏损	36,108.46	144,433.85				
小计	36,108.46	144,433.85	8.04	32.16	813.20	3,252.78

(八) 其他非流动资产

(九) 项目	2019年7月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
工程款	10,185,000.00	10,185,000.00	
合计	10,185,000.00	10,185,000.00	

注：期末余额系预付关联方上海龙展装饰工程有限公司工程款，工程尚未开始。

(九) 应付账款

项目	2019年7月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
1年以内(含1年)	69,783,685.21	11,251,270.10	412,339.62

项 目	2019年7月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
合 计	69,783,685.21	11,251,270.10	412,339.62

(十) 应交税费

税 种	2019年7月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
企业所得税	1,966,798.11	2,098,133.62	2,263,530.83
印花税	55,424.86	62,212.36	68,383.05
合 计	2,022,222.97	2,160,345.98	2,331,913.88

(十一) 其他应付款

类 别	2019年7月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
应付利息	86,826.37	81,666.67	
其他应付款项	49,922,919.18	39,091,032.35	53,583,215.58
合 计	50,009,745.55	39,172,699.02	53,583,215.58

1. 应付利息

类 别	2019年7月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
长期借款利息	86,826.37	81,666.67	

2. 其他应付款项

(1) 其他应付款项分类

款项性质	2019年7月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
关联往来	49,591,211.18	36,279,324.40	49,903,215.53
保证金及其他	331,708.00	2,811,707.95	3,680,000.05
合 计	49,922,919.18	39,091,032.35	53,583,215.58

(2) 截止2019年7月31日，账龄超过1年的大额其他应付款项情况的说明

单位名称	期末余额	未偿还原因
双轮泵业南京销售有限公司	14,312.90	项目保证金
江苏贝豪控股集团有限公司	234,895.00	项目保证金
昆山嘉德机电工程有限公司	82,500.00	项目保证金
合 计	331,707.90	

(十二) 一年内到期的非流动负债

项 目	2019年7月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
一年内到期的长期借款	3,880,000.00	2,340,000.00	
合 计	3,880,000.00	2,340,000.00	

(十三) 长期借款

借款条件	2019年7月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	期末余额	利率	期末余额	利率	期末余额	利率
抵押、保证借款	44,950,000.00	5.880%	47,660,000.00	5.880%		
合 计	44,950,000.00	5.880%	47,660,000.00	5.880%		

(十四) 实收资本

投资者名称	2019年7月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
上海复旦上科多媒体股份有限公司	90,000,000.00	70,000,000.00	19,800,000.00
昆山阿拉丁文化产业发展中心(有限合伙)		4,300,000.00	1,650,000.00
上海兴拓蕴升投资管理中心(有限合伙)		10,000,000.00	30,000,000.00
合 计	90,000,000.00	84,300,000.00	51,450,000.00

(十五) 盈余公积

类 别	2017年1月1日	本期增加额	本期减少额	2017年12月31日
法定盈余公积		649,434.79		649,434.79
合 计		649,434.79		649,434.79

类 别	2018年1月1日	本期增加额	本期减少额	2018年12月31日
法定盈余公积	649,434.79	13,284.36		662,719.15
合 计	649,434.79	13,284.36		662,719.15

类 别	2019年1月1日	本期增加额	本期减少额	2019年7月31日
法定盈余公积	662,719.15			662,719.15
合 计	662,719.15			662,719.15

(十六) 未分配利润

项 目	2019年7月31日	
	金 额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	5,964,472.27	
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后期初未分配利润	5,964,472.27	
加: 本期归属于母公司股东的净利润	-408,301.27	—
减: 提取法定盈余公积		
期末未分配利润	5,556,171.00	

项 目	2018年12月31日	
	金 额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	5,844,913.06	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	5,844,913.06	
加：本期归属于母公司股东的净利润	132,843.57	—
减：提取法定盈余公积	13,284.36	10%
期末未分配利润	5,964,472.27	

项 目	2017年12月31日	
	金 额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润		
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润		
加：本期归属于母公司股东的净利润	6,494,347.85	—
减：提取法定盈余公积	649,434.79	10%
期末未分配利润	5,844,913.06	

(十七) 营业收入和营业成本

项 目	2019年1-7月		2018年度		2017年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计			3,496,555.60	439,787.27	10,689,109.92	658,167.10
汽车馆运维收入			3,496,555.60	439,787.27	10,689,109.92	658,167.10
二、其他业务小计						
合 计			3,496,555.60	439,787.27	10,689,109.92	658,167.10

(十八) 税金及附加

项 目	2019年1-7月	2018年度	2017年度
印花税	1,425.00	23,989.31	111,991.15
环境保护税	23,697.31		
合 计	25,122.31	23,989.31	111,991.15

(十九) 管理费用

项 目	2019年1-7月	2018年度	2017年度
办公费	409,319.04	41,609.18	295,321.87
技术服务费		3,403,319.87	78,499.02
咨询费		113,841.69	535,000.00
保险费		113,290.79	10,596.23

项 目	2019年1-7月	2018年度	2017年度
差旅费	8,105.10	80,636.32	100,296.28
其他	1,401.88	74,913.40	24,300.86
水电费		31,086.25	99,513.11
车辆使用费		140.00	20,975.71
合 计	418,826.02	3,858,837.50	1,164,503.08

(二十)其他收益

项 目	2019年1-7月	2018年度	2017年度	与资产相关/与收益相关
体育公园足球项目补助		1,000,000.00		与收益相关
小型企业增值税免税税金			1,407.06	与收益相关
合 计		1,000,000.00	1,407.06	

(二十一)所得税费用

1. 所得税费用明细

项 目	2019年1-7月	2018年度	2017年度
按税法及相关规定计算的当期所得税费用		43,476.03	2,263,530.83
递延所得税费用	-36,100.42	805.16	-813.20
合 计	-36,100.42	44,281.19	2,262,717.63

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	2019年1-7月	2018年度	2017年度
利润总额	-444,401.69	177,124.76	8,757,065.48
按适用税率计算的所得税费用	-111,100.42	44,281.19	2,189,266.37
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	75,000.00		73,451.26
所得税费用	-36,100.42	44,281.19	2,262,717.63

(二十二)现金流量表

1. 收到或支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2019年1-7月	2018年度	2017年度
收到其他与经营活动有关的现金	10,236.83	1,183,241.62	95,357.19
其中：收到的往来及其他款项	8,134.05	179,060.58	88,137.58
政府补助收入		1,000,000.00	
利息收入	2,102.78	4,181.04	7,219.61
支付其他与经营活动有关的现金	415,177.66	3,605,682.79	942,096.35
其中：办公费	409,320.04	41,609.18	295,321.87

项 目	2019年1-7月	2018年度	2017年度
技术服务费		3,403,319.87	78,499.02
咨询费		113,841.69	535,000.00
其他	5,857.62	46,912.05	33,275.46

2. 收到或支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	2019年1-7月	2018年度	2017年度
收到其他与投资活动有关的现金	80,000.00	5,666,707.90	6,480,000.00
其中：保证金	80,000.00	5,666,707.90	6,480,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	2,560,000.00	2,160,000.00	13,028,327.47
其中：保证金	2,560,000.00	2,160,000.00	13,028,327.47

3. 收到或支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2019年1-7月	2018年度	2017年度
收到其他与筹资活动有关的现金	13,550,000.00	14,550,000.00	131,840,000.00
其中：关联方往来款	13,550,000.00	14,550,000.00	131,840,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	5,000,000.00	41,020,000.00	79,040,000.00
其中：关联方往来款	5,000,000.00	41,020,000.00	79,040,000.00

(二十三) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项 目	2019年1-7月	2018年度	2017年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量			
净利润	-408,301.27	132,843.57	6,494,347.85
加：信用减值损失	-32.16		
资产减值准备		-3,220.62	3,252.78
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,691.22	2,119.44	529.86
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-36,100.42	805.16	-813.20
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	611.01	-611.01	
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-200,981.63	6,814,353.05	-6,583,349.12
其他			
经营活动产生的现金流量净额	-643,113.25	6,946,289.59	-86,031.83
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			

项 目	2019年1-7月	2018年度	2017年度
3. 现金及现金等价物净变动情况			
现金的期末余额	690,275.50	743,644.36	2,392,011.54
减：现金的期初余额	743,644.36	2,392,011.54	
加：现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额	-53,368.86	-1,648,367.18	2,392,011.54

2. 现金及现金等价物

项 目	2019年1-7月	2018年度	2017年度
一、现金	690,275.50	743,644.36	2,392,011.54
其中：库存现金			
可随时用于支付的银行存款	690,275.50	743,644.36	2,392,011.54
二、现金等价物			
三、期末现金及现金等价物余额	690,275.50	743,644.36	2,392,011.54

(二十四) 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	2019年7月31日	
	账面价值	受限原因
无形资产	84,592,498.63	用于银行抵押借款
合 计	84,592,498.63	--

六、与金融工具相关的风险

本公司现有的主要金融工具主要包括货币资金、应收账款、短期借款、应付账款等，各项金融工具的详细情况详见各项的附注。本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理性、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化及其最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

本公司在日常经营活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括市场风险、信用风

险及流动性风险。

(一) 市场风险

本公司面临的利率风险主要来自金融机构短期借款，短期借款全部为人民币借款，其中固定利率借款为主，固定利率产生的合理变动将不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响，浮动利率借款将受到中国人民银行贷基准利率调整的影响。本公司根据金融市场环境来合理配置固定利率和浮动利率的借款比例，以控制利率变动所产生的现金流量的利率风险。

(二) 信用风险

本公司的信用风险主要产生于银行存款、应收账款等。

本公司银行存款主要存放于银行等金融机构，本公司认为这些商业银行具备较高信誉和良好的资产状况，存在较低的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

本公司应收账款规模由行业特点和业务模式决定，公司的主要客户资产规模较大，经营稳定且商业信誉良好，应收账款发生数额较大坏账损失的可能性较小。但由于应收账款期末余额较大，一旦发生坏账，将会对公司经营成果产生不利影响。

本公司已建立销售管理制度、应收账款回收管理制度，由专人负责款项催收，并制定了稳健的坏账准备计提政策。公司应收账款账龄大部分控制在1年以内，公司将在开拓市场的同时严格控制货款的回收风险。

(三) 流动性风险

本公司通过执行资金预算管理，监控当前和未来一段时间的资金流动性需求，根据经营需要和借款合同期限分析，维持充足的货币资金储备，降低短期现金流量波动的影响。公司严格监控借款的使用情况，并确保银企双方均遵守协议，同时与金融机构开展授信合作，获取足够的承诺额度，以满长短期的流动资金需求，降低资金流动性风险。

七、关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
上海复旦上科多媒体股份有限公司	上海	文化、体育和娱乐业	70,000,000.00	90.00	90.00

孙峰持有上海复旦上科多媒体股份有限公司 43.71%的股份，担任本公司总经理，能够控制本公司的重大经营决策，为本公司实际控制人。

(二) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
昆山阿拉丁文化产业发展中心(有限合伙)	股东
上海龙展装饰工程有限公司	受同一方控制

(三) 关联交易情况

1. 提供、接受劳务的关联交易

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	2019年1-7月
上海复旦上科多媒体股份有限公司	接受劳务	管理服务	3,301,886.78

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	2018年度
上海复旦上科多媒体股份有限公司	提供劳务	运维服务	3,490,565.65
上海复旦上科多媒体股份有限公司	接受劳务	管理服务	5,660,377.35

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	2017年度
上海复旦上科多媒体股份有限公司	提供劳务	运维服务	10,188,679.25
上海复旦上科多媒体股份有限公司	接受劳务	管理服务	7,150,943.40

2. 关联担保、抵押情况

担保方/抵押方	被担保方/抵押物	担保/抵押金额	担保/抵押起始日	担保/抵押到期日	担保/抵押是否已经履行完毕
2019年1-7月					
上海复旦上科多媒体股份有限公司	昆山东方视讯体育有限公司	50,000,000.00	2018年11月9日	2021年5月15日	否
孙峰、王晓峰	昆山东方视讯体育有限公司	50,000,000.00	2018年5月15日	2021年5月15日	否
孙峰、王晓峰	个人房产及占用范围土地使用权	50,000,000.00	2018年10月24日	2021年10月23日	否
2018年度					
上海复旦上科多媒体股份有限公司	昆山东方视讯体育有限公司	48,830,000.00	2018年11月9日	2021年5月15日	否
孙峰、王晓峰	昆山东方视讯体育有限公司	48,830,000.00	2018年5月15日	2021年5月15日	否
孙峰、王晓峰	个人房产及占用范围土地使用权	48,830,000.00	2018年10月24日	2021年10月23日	否

(四) 关联方应收应付款项

1. 应收项目

项目名称	关联方	2019年7月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
其他非流动资产	上海龙展装饰工程有限公司	10,185,000.00	10,185,000.00	
合 计		10,185,000.00	10,185,000.00	

2. 应付项目

项目名称	关联方	2019年7月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
其他应付款	上海复旦上科多媒体股份有限公司	49,591,211.18	36,279,324.40	49,903,215.53

八、 承诺及或有事项

(一) 承诺事项

截止2019年7月31日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

(二) 或有事项

截止2019年7月31日，本公司无需要披露的重大或有事项。

九、 资产负债表日后事项

截止至财务报告日，公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

十、 其他重要事项

分部报告

本公司主营业务为文化体育产业开发服务。目前尚处于施工建设阶段，不存在可区分的各经营业务的经营成果，因此报告期不列报详细的业务分部信息。

本公司无海外业务，收入和资产全部来自于中国境内，因此无需列报更详细的地区信息。

昆山东方视讯体育有限公司

二〇一九年八月二十九日

第 11 页至第 42 页的财务报表附注由下列负责人签署

法定代表人

签名:

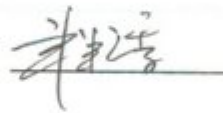


日期:

2019.8.29

主管会计工作负责人

签名:



日期:

2019.8.29

会计机构负责人

签名:



日期:

2019.8.29



营业执照

(副本) (6-6)

统一社会信用代码 91110108590611484C

名称 大信会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1504室

执行事务合伙人 吴卫星, 胡咏华

成立日期 2012年03月06日

合伙期限 2012年03月06日至 2112年03月05日

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律法规规定的其他业务。
(企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2019 年 02 月 01 日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



会计师事务所

执业证书

名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：胡咏华

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区知春路一号学院国际大厦1504室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010141

批准执业文号：京财会许可[2011]0073号

批准执业日期：2011年09月09日

证书序号：0000119

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制

仅作参考报告使用



证书序号: 000407

会计师事务所
证券、期货相关业务许可证
经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
大信会计师事务所 (特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 胡咏华

证书号: 08

发证时间: 一

证书有效期至: 二〇二〇年一月十八日



仅作为出具报告使用



姓名	王健鹏
Full name	王健鹏
性别	男
Sex	男
出生日期	1988-08-01
Date of birth	1988-08-01
工作单位	大信会计师事务所(特殊普通合伙) 江苏分所
Working unit	大信会计师事务所(特殊普通合伙) 江苏分所
身份证号码	410527198808017113
Identity card No.	410527198808017113



王健鹏(110101410105)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会



王健鹏(110101410105)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



王健鹏(110101410105)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会



王健鹏(110101410105)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

证书编号: 110101410105
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2014 05 31 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d

仅作为出具报告使用



姓 名 王 强
 Full name 王 强
 Sex 男
 出生日期 1970.05.01
 Date of birth 1970.05.01
 工作单位 大信会计师事务所(普通合伙)
 Work unit 大信会计师事务所(普通合伙)
 身份证号 110101197005010011
 ID No. and No. 110101197005010011

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal

证书编号: 110101197005010011

会计师事务所: 大信会计师事务所(普通合伙)

注册会计师: 王 强
 2010.05.01

有效期至: 2011.05.01

世

再次复印无效



中华人民共和国
不动产登记证书



再次复印无效



根据《中华人民共和国物权法》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。



(章) 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 32006116263





宗地图

51

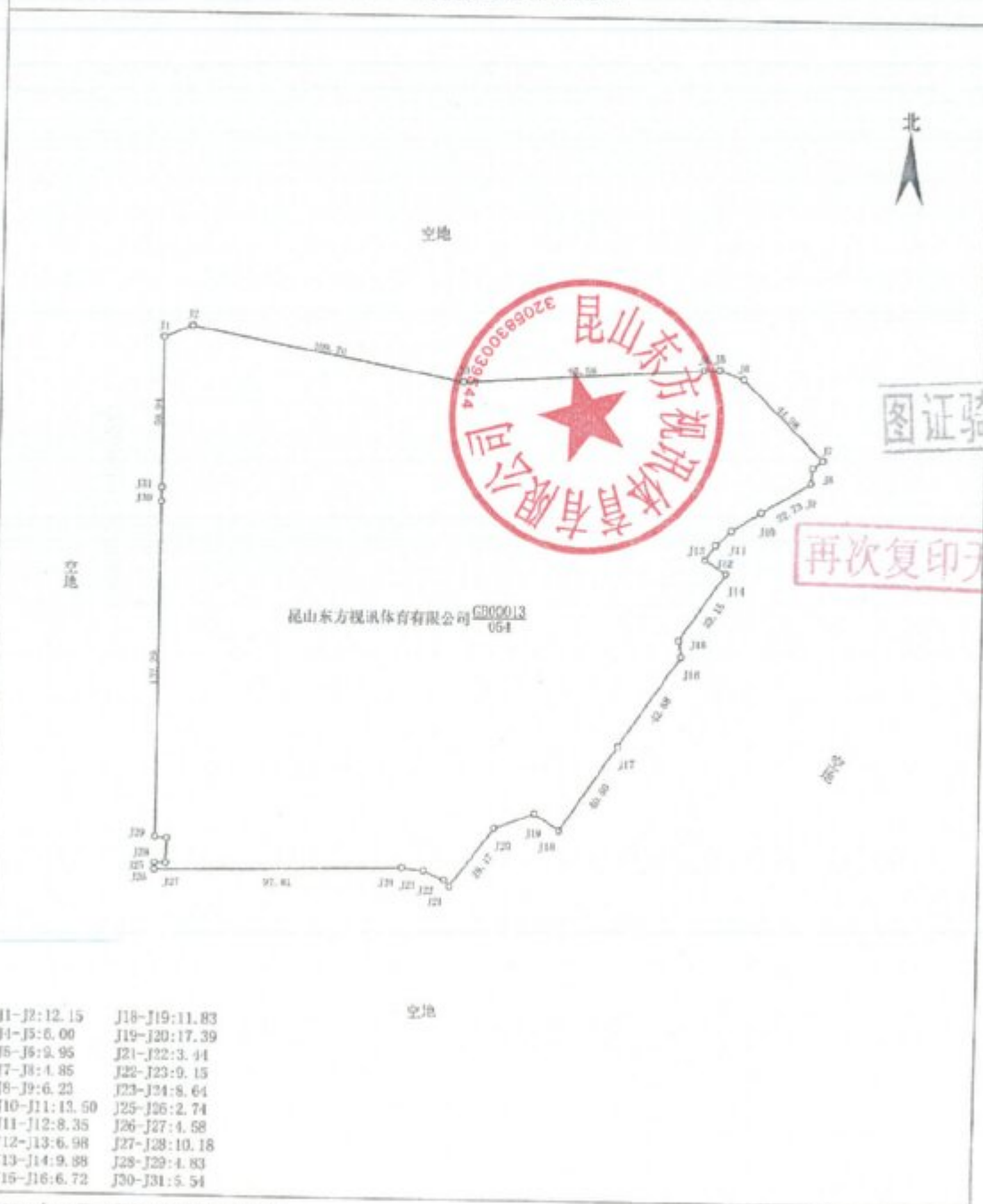
单位: m. m²

宗地代码: 320583400055GB00013

土地权利人: 昆山东方视讯体育有限公司

所在图幅编号: 72.00-34.25 等

宗地面积: 41434.50



昆山市不动产登记局

J1-J2:12.15 J18-J19:11.83
J4-J5:6.00 J19-J20:17.39
J5-J6:9.95 J21-J22:3.44
J7-J8:4.85 J22-J23:9.15
J8-J9:6.23 J23-J24:8.64
J10-J11:13.50 J25-J26:2.74
J11-J12:8.35 J26-J27:4.58
J12-J13:6.98 J27-J28:10.18
J13-J14:9.88 J28-J29:4.83
J15-J16:6.72 J30-J31:5.54

2017年10月12日解析法测绘界址点

制图日期: 2017年10月12日

审核日期: 2017年10月12日

1:2100

制图者: 王丽琴

审核者: 周 森

附图页

图证骑缝

再次复印无效

再次复印无效



根据《中华人民共和国物权法》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。



(章) 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 32006116264

附 记

权利人	昆山东方视讯体育有限公司
共有情况	
坐落	开发区莱王路北侧，东塘大港东侧
不动产单元号	320583 400055 0600073 W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	体育用地及商业配套设施
面积	土地使用权面积2003.10m²
使用期限	国有建设用地使用权2017年04月24日止
权利其他状况	其中，独用土地使用权面积：2003.10m²

制证日期：2017年10月25日

1、该宗地原为项目地在2018年04月25日之前开工，在2020年04月25日之前竣工。
2、根据规划红线范围，320583001700009号国有建设用地使用权出让合同出让土地规划分为11个宗地，宗地总面积154780.27平方米，用途为体育用地及商业配套设施，本合同为11宗地中宗地之一，面积为2003.10平方米，用途为体育用地及商业配套设施。52#地块可建设总建筑面积不大于35000平方米，且主要功能为综合体育馆，馆内设有小型游泳池等；53#地块建设总建筑面积不大于35000平方米，且主要功能为综合体育馆，馆内设有小型游泳池等；54#地块建设总建筑面积不大于35000平方米，且主要功能为综合体育馆，馆内设有小型游泳池等；55#地块建设总建筑面积不大于35000平方米，且主要功能为综合体育馆，馆内设有小型游泳池等。
3、本合同项下地块开发及建设应符合《2016》06号文执行。
4、本合同项下地块开发及建设应符合《2016》06号文执行。

再次复印无效





宗地图

S₂

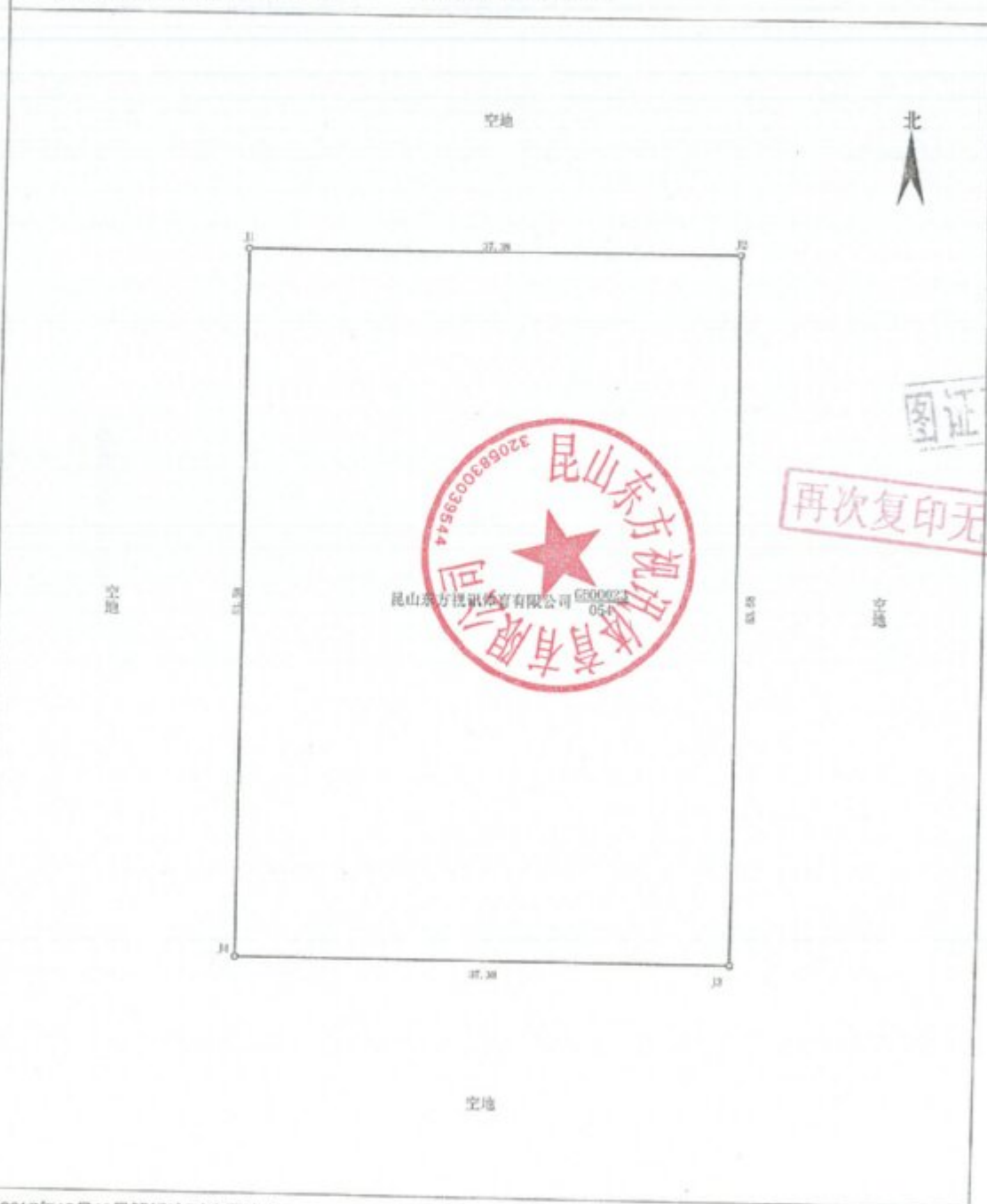
单位: m, m²

宗地代码: 320583400055GB00023

土地权利人: 昆山东方视讯体育有限公司

所在图幅编号: 71.80-34.50

宗地面积: 2003.10



附图页

图证骑缝章

再次复印无效

昆山市不动产登记局

2017年10月13日解析法测绘界址点

制图日期: 2017年10月13日

审核日期: 2017年10月13日

1:400

制图者: 王丽琴

审核者: 周鑫

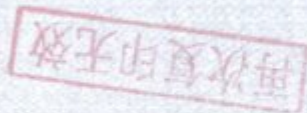
根据《中华人民共和国物权法》等法律法规,为保护不动产权利人合法权益,对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



年 月 日

中华人民共和国国土资源部监制

編號 NO D 32006116265





宗地图

53

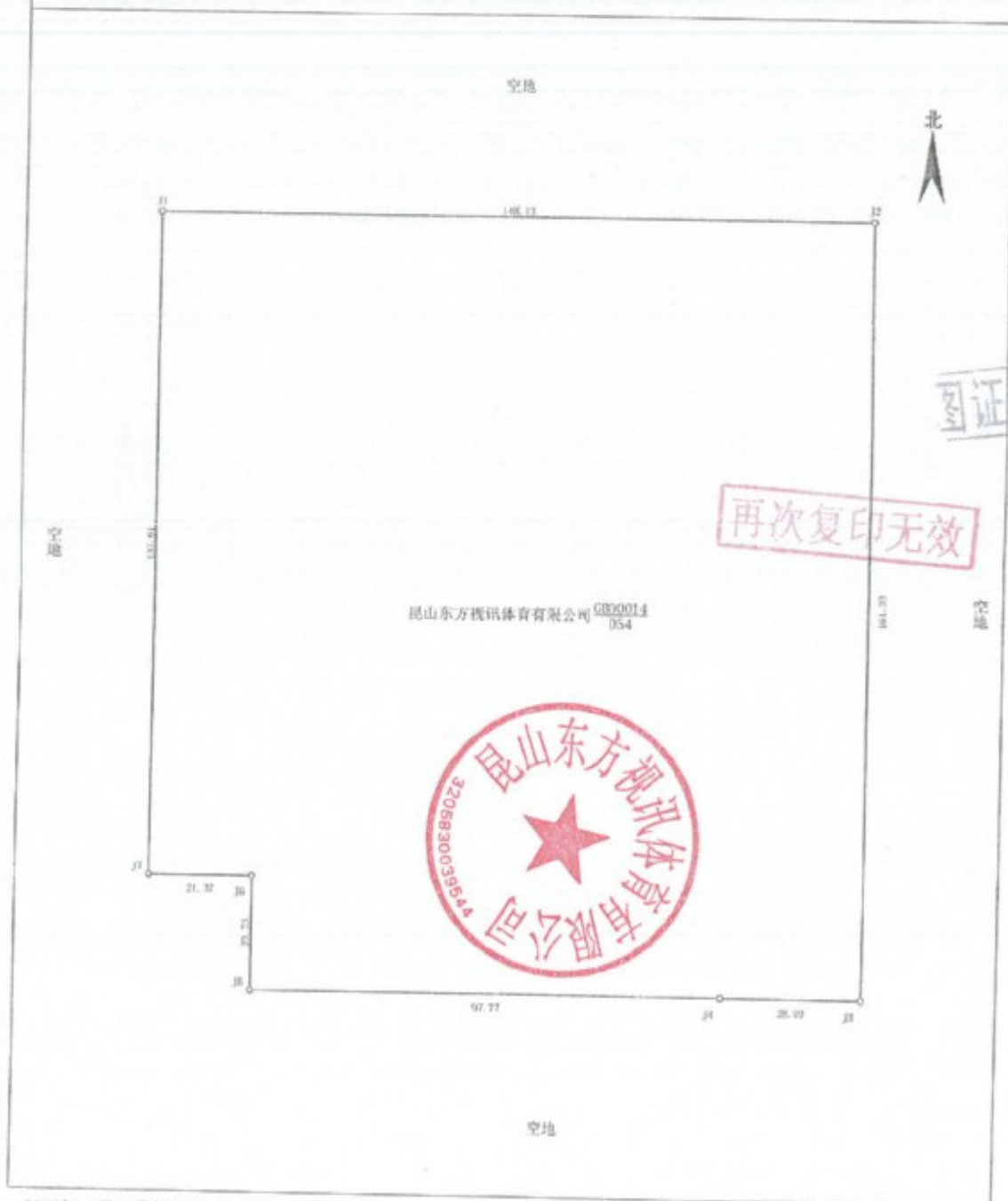
单位: m, m²

宗地代码: 320583400055GB00014

土地权利人: 昆山东方视讯体育有限公司

所在图幅编号: 72.00-34.50 等

宗地面积: 23391.40



昆山市不动产登记局

2017年10月12日解析法测绘界址点

制图日期: 2017年10月12日

审核日期: 2017年10月12日

1:1100

制图者: 王丽琴

审核者: 周森

附图页

昆山市不动产登记局

再次复印无效



根据《中华人民共和国物权法》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。



中华人民共和国国土资源部监制
编号NQ D 32006116266

权利人	昆山东方视讯体育有限公司				
共有情况					
坐落	开发区星王路北侧，东城大道东侧				
不动产单元号	320583 400055 02110016 1000000000				
权利类型	国有建设用地使用权				
权利性质	出让				
用途	体育用地及商业配套设施				
面积	土地使用权面积10614.60㎡				
使用期限	国有建设用地使用权2037年04月24日止				
权利其他状况	其中，独用土地使用权面积：10614.60㎡				

制定日期：2017年10月26日

附 记

1. 该宗地原为国有划拨地在2016年04月25日之前开工，在2020年04月25日之前竣工。
2. 根据规划红线范围，3205830170300000号国有建设用地使用权出让合同出让建设分为1个地块，总用地面积184760.2平方米，用途为体育用地及商业配套设施，本宗地土地用途为体育用地及商业配套设施，总建筑面积10014.60平方米，用途为体育用地及商业配套设施，501建筑面积为10014.60平方米，其主体功能为室内运动综合场馆，包含室内篮球场、室内足球场、自行车馆等建筑，同时设置商业配套设施，总建筑面积为10014.60平方米，用途为体育用地及商业配套设施，总建筑面积为10014.60平方米，用途为体育用地及商业配套设施。
3. 该宗地土地用途为体育用地及商业配套设施，总建筑面积为10014.60平方米，用途为体育用地及商业配套设施，总建筑面积为10014.60平方米，用途为体育用地及商业配套设施。



再次复印无效

審核者：周 森

再次复印无效



根据《中华人民共和国物权法》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。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NQ D 32006116267

审核者：周 森

再次复印无效



根据《中华人民共和国物权法》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。



(章) 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 32006116268



宗地图

56

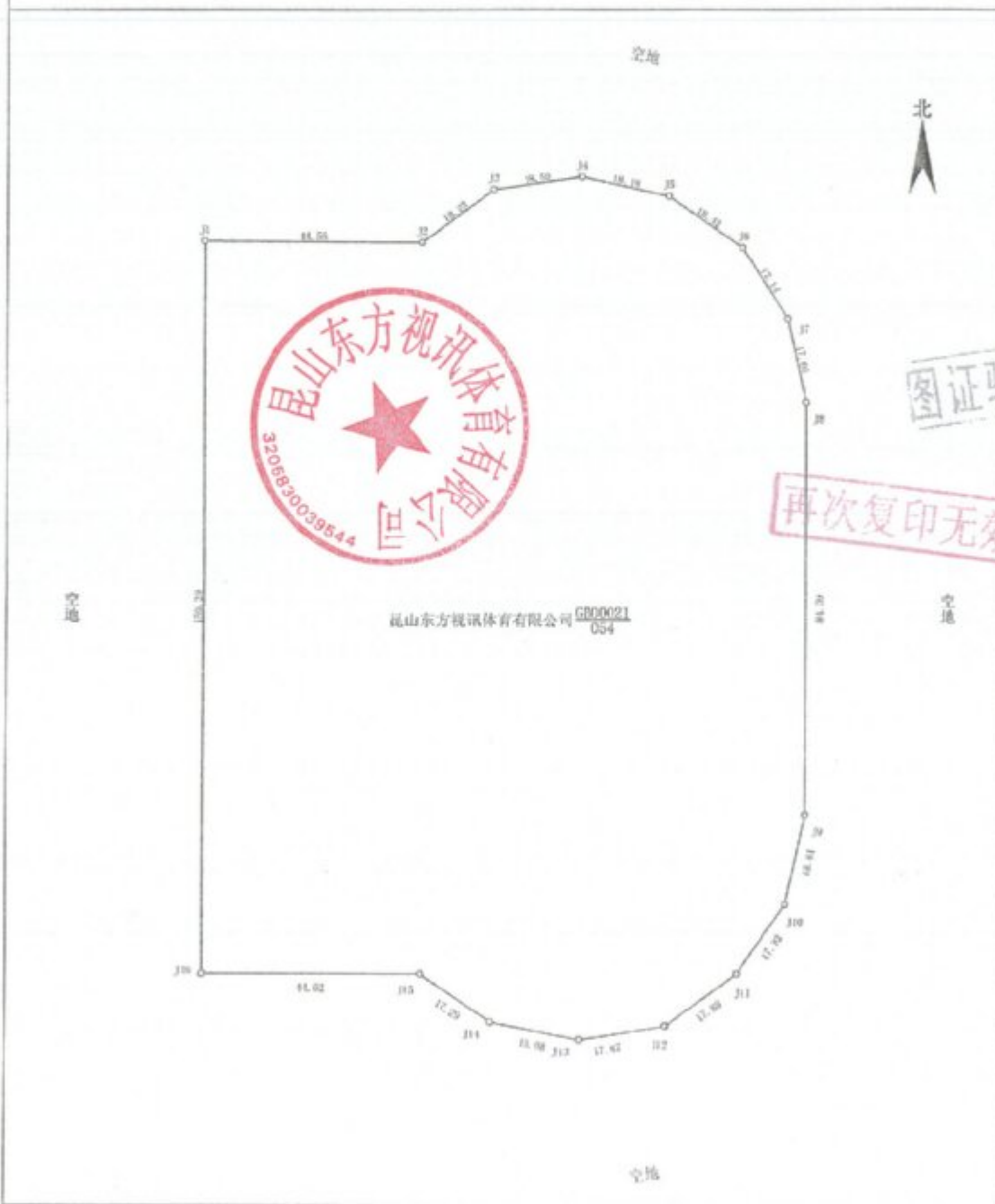
单位: m, m²

宗地代码: 320583400055GB00021

土地权利人: 昆山东方视讯体育有限公司

所在图幅编号: 71.80-34.50 等

宗地面积: 19320.90



昆山市不动产登记局

2017年10月13日解析法测绘界址点

制图日期: 2017年10月13日

审核日期: 2017年10月13日

1:1100

制图者: 王丽琴

审核者: 周 森

附 图 页

再次复印无效



根据《中华人民共和国物权法》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。



(章) 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 32006116269



宗地图

S1

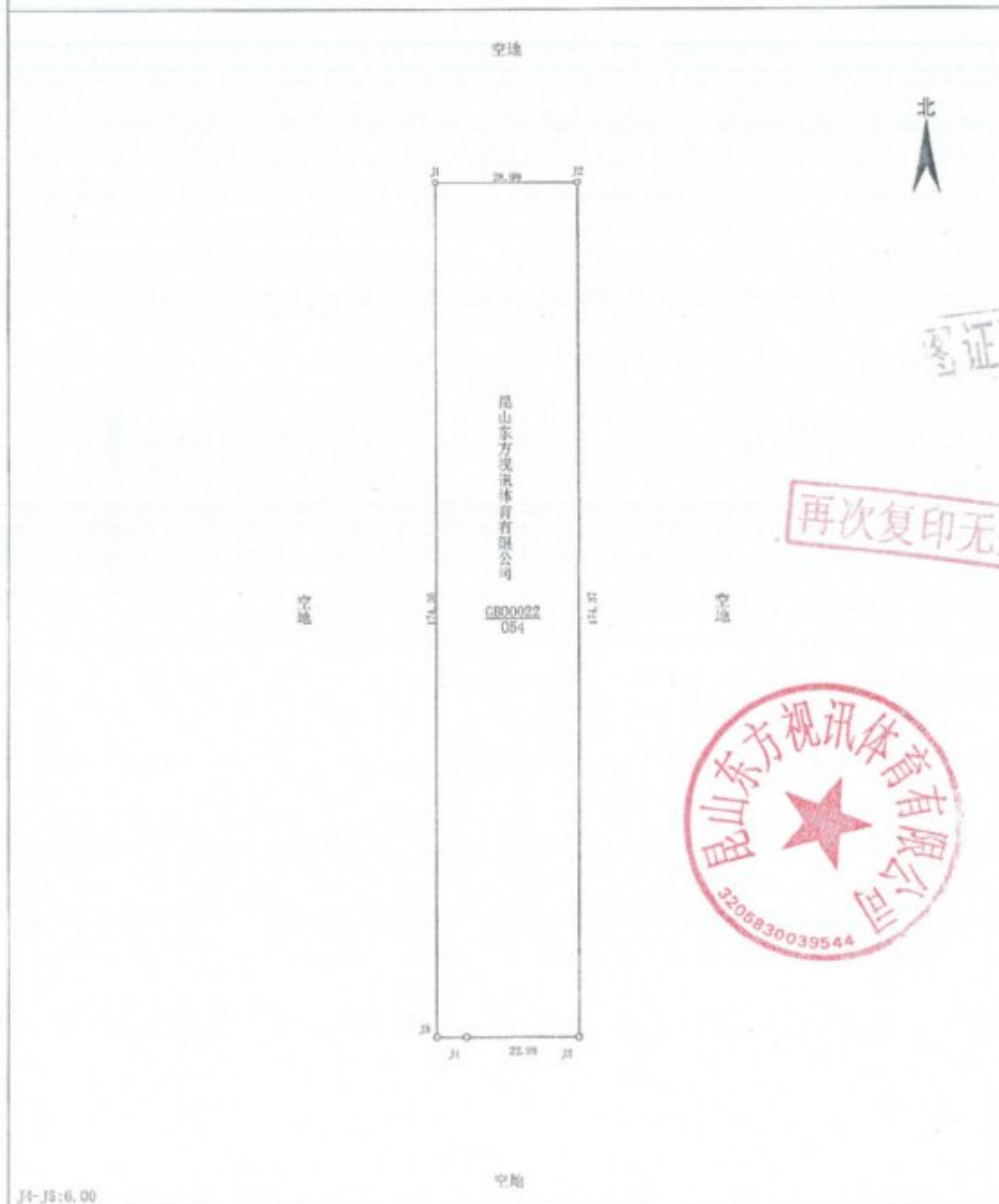
单位: m.²

宗地代码: 320583400055GB00022

土地权利人: 昆山东方视讯体育有限公司

所在图幅编号: 71.80-34.75 等

宗地面积: 5054.90



2017年10月13日解析法测绘界址点

制图日期: 2017年10月13日

审核日期: 2017年10月13日

1:1100

制图者: 王丽琴

审核者: 周 森

再次复印无效



根据《中华人民共和国物权法》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。



年 月 日
(章)

中华人民共和国国土资源部监制
编号 NO D 32006116270





宗地图

58

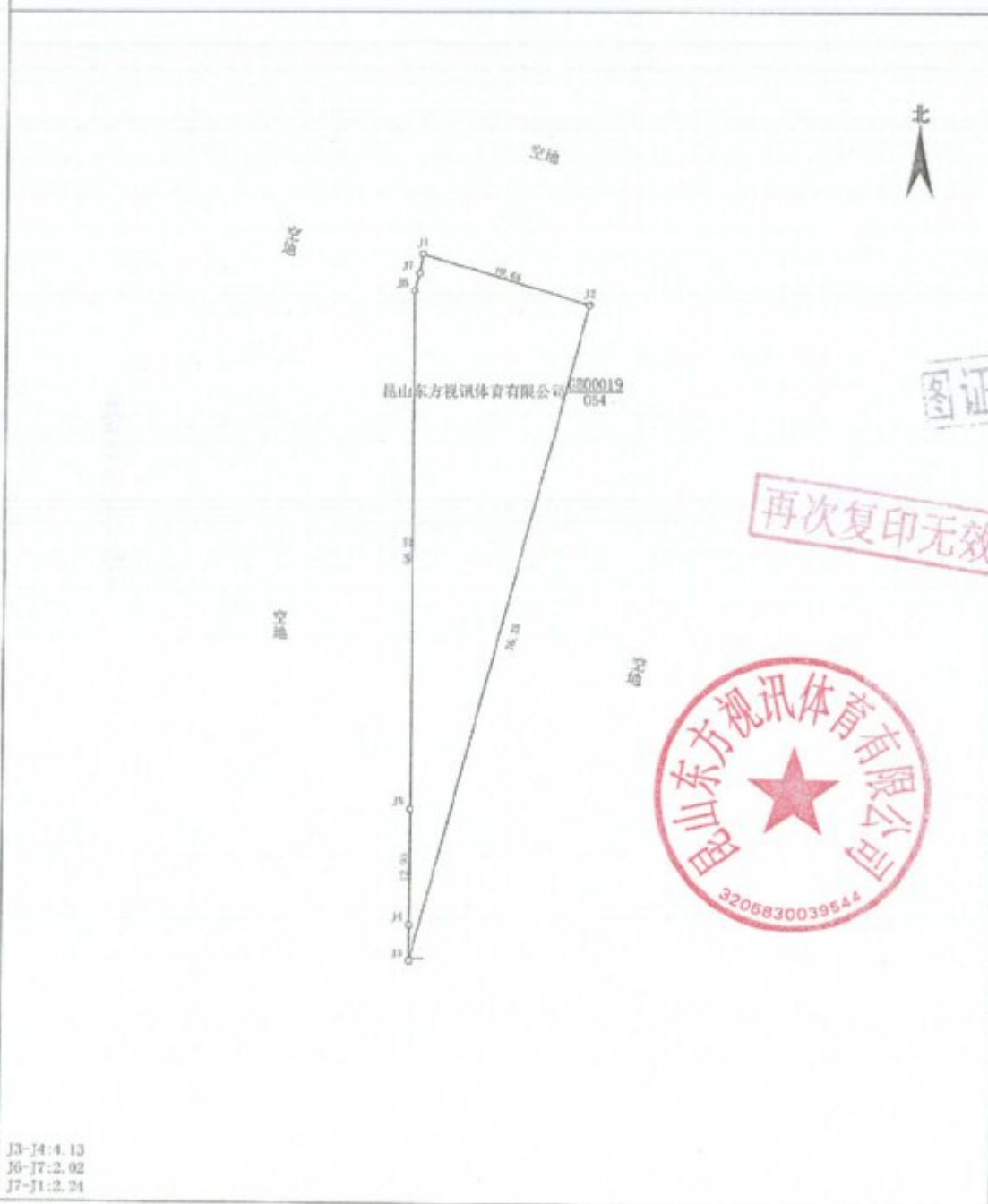
单位: m. m²

宗地代码: 320583400055GB00019

土地权利人: 昆山东方视讯体育有限公司

所在图幅编号: 71.20-34.25

宗地面积: 786.70



2017年10月13日解析法测绘界址点

制图日期: 2017年10月13日

审核日期: 2017年10月13日

1:600

制图者: 王丽琴

审核者: 周森

再次复印无效



根据《中华人民共和国物权法》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。



(章) 月 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NQ D 32006116271



浙江山南纸业



根据《中华人民共和国物权法》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
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NQD 32006116272



宗 地 图

S₁₀

单位: m, m²

宗地代码: 320583400055GB00016

土地权利人: 昆山东方视讯体育有限公司

所在图幅编号: 71.00-34.25 等

宗地面积: 16604.30

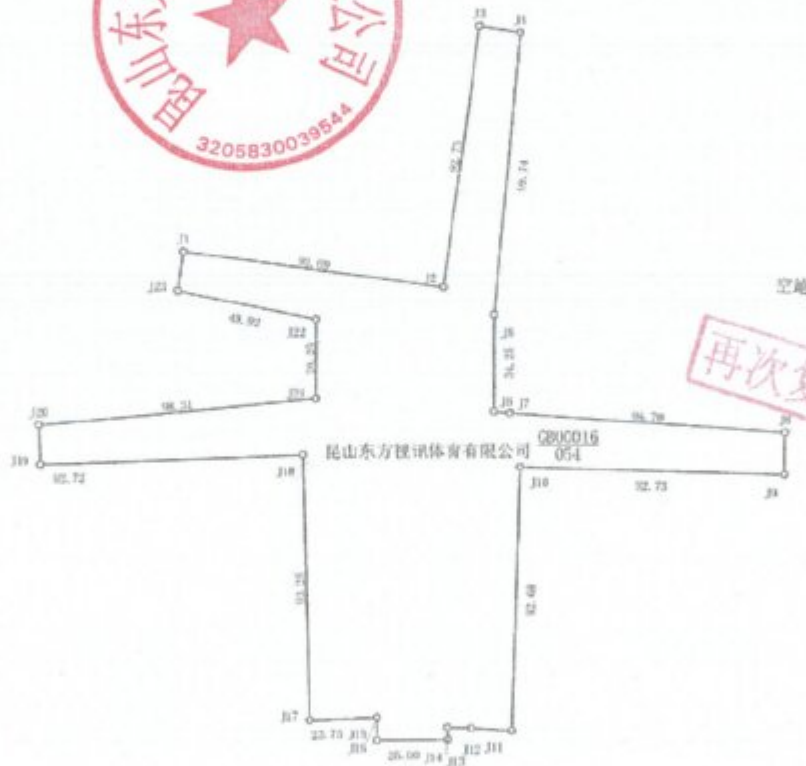


附 图 页



图证骑缝章

再次复印无效



昆山市不动产登记局

J3-J4: 14.50
J6-J7: 5.68
J8-J9: 14.80
J11-J12: 14.27
J12-J13: 8.35
J13-J14: 4.98
J15-J16: 8.10
J19-J20: 13.91

2017年10月13日解析法测绘界址点

制图日期: 2017年10月13日

审核日期: 2017年10月13日

1:2100

制图者: 王丽琴

审核者: 周 森

再次复印无效



根据《中华人民共和国物权法》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。



中华人民共和国国土资源部监制
编号 NO D 32006116273





宗地图

S11

单位: m. m²

宗地代码: 320583400055GB00015

土地权利人: 昆山东方视讯体育有限公司

所在图幅编号: 71.00-34.50

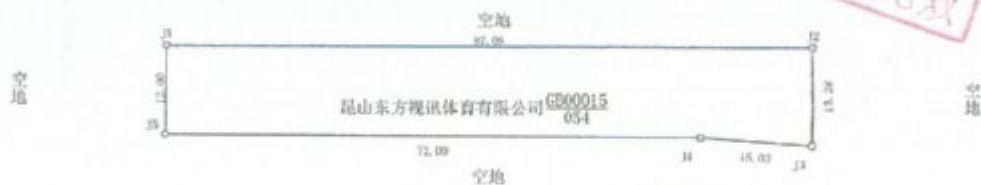
宗地面积: 1064.10



宗地面积

图证骑缝章

再次复印无效



昆山市不动产登记局

2017年10月12日解析法测绘界址点

制图日期: 2017年10月12日

审核日期: 2017年10月12日

1:800

制图者: 王丽琴

审核者: 周森

资产评估项目评估机构及资产评估师承诺函

昆山阳澄湖文商旅集团有限责任公司：

受贵方委托，以 2019 年 7 月 31 日 为评估基准日，我公司组织资产评估师 李斌、郭献一 等人对昆山阳澄湖文商旅集团有限责任公司 拟股权收购涉及的昆山东方视讯体育有限公司股东全部权益价值 进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了 万隆评报字（2019）第 10378 号 资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估行为按照评估准则及规范性文件的要求进行；
- 2、核实评估委托方提供的评估咨询委托范围与提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
- 3、对纳入资产评估范围的资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
- 4、评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
- 5、选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
- 6、影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
- 7、资产评估价值公允、计算准确；
- 8、资产评估工作规范的完成所有程序；
- 9、资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
- 10、接受评估行政主管部门对评估咨询工作的监督检查。

承诺人：

万隆（上海）资产评估有限公司
(资产评估机构印章)



李斌

(资产评估师印章并签字)



郭献一

(资产评估师印章并签字)

二〇一九年九月二十九日



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

万隆（上海）资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2008]360号 证书编号：0210010002

变更文号：财办企[2012]63号

序列号：000121

发证时间：二〇〇九年十二月



上海市财政局

沪财企备案〔2017〕7号

上海市财政局备案公告

按照《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）和《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）的相关规定和要求，原取得资产评估资格证书的本市资产评估机构以及分支机构，第一批共29家，已经交回资产评估资格证书，且符合《资产评估法》第十五条规定条件，现依法进行备案公告。名单公告如下：

1. 上海东洲资产评估有限公司
2. 银信资产评估有限公司
3. 上海立信资产评估有限公司
4. 上海财瑞资产评估有限公司
5. 万隆（上海）资产评估有限公司

6. 上海申威资产评估有限公司
7. 上海众华资产评估有限公司
8. 上海达智资产评估有限公司
9. 上海科华资产评估有限公司
10. 上海天瑞资产评估有限公司
11. 上海新中创资产评估有限公司
12. 上海富申国有资产评估有限公司
13. 上海宏贤资产评估有限公司
14. 上海正大资产评估有限公司
15. 上海安亚申信资产评估有限公司
16. 上海新业资产评估有限公司
17. 上海琳方资产评估有限公司
18. 上海信达资产评估有限公司
19. 上海大宏资产评估有限公司
20. 上海宏大信宇资产评估有限公司
21. 上海弘鑫资产评估事务所
22. 上海美评资产评估有限公司
23. 上海至瑞资产评估有限公司
24. 上海国多资产评估事务所
25. 上海普泓资产评估有限公司
26. 上海城银资产评估有限公司
27. 上海利沧资产评估有限公司

28. 上海朗路资产评估有限公司

29. 上海百泰智盛资产评估有限公司

以上 29 家机构的股东基本情况,申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



信息公开属性：主动公开

抄送：财政部资产管理司，上海市资产评估协会。

上海市财政局办公室

2017 年 12 月 5 日印发



营业执照

统一社会信用代码

91310114132261800G

证照编号: 14000000201906110209

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。



(副本)

名称 万隆(上海)资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 赵宇

经营范围

企业整体资产评估, 单项资产评估包括: 房地产、机器设备、
流动资产和无形资产, 资产评估咨询, 证券业评估, 资信评
估。
【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 人民币200.0000万元整

成立日期 1996年04月02日

营业期限 1996年04月02日至 2021年04月01日

住所 嘉定区南翔镇真南路4980号



登记机关

2019 年 06 月 11 日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李斌

性别：男

登记编号：32140007

单位名称：万隆（上海）资产评估
有限公司

初次执业登记日期：2014-06-16

年检信息：通过（2019-05-06）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



（扫描二维码，查询评估师信息）

打印日期：2019-05-20



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：郭献一

性别：男

登记编号：37000679

单位名称：万隆（上海）资产评估
有限公司

初次执业登记日期：2001-12-27

年检信息：通过（2019-05-06）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2019-05-13

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： 2019年 07月 31日

表1

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币万元

被评估单位： 昆山东方视讯体育有限公司

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	1,315.23	1,315.23		
2	非流动资产	25,371.22	40,759.50	15,388.28	60.65
3	其中：可供出售金融资产净额				
4	持有至到期投资净额				
5	长期应收款净额				
6	长期股权投资净额				
7	投资性房地产净额				
8	固定资产净额	0.67	0.69	0.02	2.99
9	在建工程净额	15,889.19	39,736.70	23,847.51	150.09
10	工程物资净额				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产净额				
13	油气资产净额				
14	无形资产净额	8,459.25		-8,459.25	-100.00
15	开发支出				
16	商誉净额				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产	3.61	3.61		
19	其他非流动资产	1,018.50	1,018.50		
20	资产总计	26,686.45	42,074.73	15,388.28	57.66
21	流动负债	12,569.57	12,569.57		
22	非流动负债	4,495.00	4,495.00		
23	负债总计	17,064.57	17,064.57		
24	净资产（所有者权益）	9,621.89	25,010.17	15,388.28	159.93

评估机构： 万隆（上海）资产评估有限公司

法定代表人： 赵宇

项目负责人： 李斌

资产评估结果分类汇总表

评估基准日: 2019年 07月 31日

表2
共 2 页第 1 页
金额单位: 人民币元

被评估单位: 昆山东方视讯体育有限公司

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	13,152,339.69	13,152,339.69		
2	货币资金	690,275.50	690,275.50		
3	交易性金融资产				
4	应收票据净额				
5	应收账款净额				
6	预付账款净额	20,215.00	20,215.00		
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款净额	4,500,299.35	4,500,299.35		
10	存货净额				
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产	7,941,549.84	7,941,549.84		
13	二、非流动资产合计	253,712,204.18	407,594,978.46	153,882,774.28	60.65
14	可供出售金融资产净额				
15	持有至到期投资净额				
16	长期应收款净额				
17	长期股权投资净额				
18	投资性房地产净额				
19	固定资产净额	6,661.95	6,870.00	208.05	3.12
20	在建工程净额	156,891,935.14	397,367,000.00	236,475,064.86	150.09
21	工程物资净额				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产净额				
24	油气资产净额				
25	无形资产净额	84,592,498.63		-84,592,498.63	-100.00
26	开发支出				
27	商誉净额				
28	长期待摊费用	36,108.46	36,108.46		
29	递延所得税资产	10,185,000.00	10,185,000.00		
30	其他非流动资产	266,854,543.87	420,747,318.15	153,882,774.28	57.66
31	三、资产总计				

评估机构: 万隆(上海)资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日： 2019年 07月 31日

表2
共 2 页第 2 页
金额单位：人民币元

被评估单位： 昆山东方悦讯体育有限公司

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计	125,695,653.73	125,695,653.73		
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款	69,783,685.21	69,783,685.21		
37	预收账款				
38	应付职工薪酬				
39	应交税费	2,022,222.97	2,022,222.97		
40	应付利息	86,826.37	86,826.37		
41	应付股利（应付利润）				
42	其他应付款	49,922,919.18	49,922,919.18		
43	一年内到期的非流动负债	3,880,000.00	3,880,000.00		
44	其他流动负债				
45	五、非流动负债合计	44,950,000.00	44,950,000.00		
46	长期借款	44,950,000.00	44,950,000.00		
47	应付债券				
48	长期应付款				
49	专项应付款				
50	预计负债				
51	递延所得税负债				
52	其他非流动负债				
53	六、负债总计	170,645,653.73	170,645,653.73		
54	七、净资产	96,218,890.15	250,101,654.42	153,882,774.27	159.93

评估机构： 万隆（上海）资产评估有限公司

流动资产评估汇总表

评估基准日： 2019年 07月 31日

表3
共 1 页第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位： 昆山东方视讯体育有限公司

序号	编号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	3-1	货币资金	690,275.50	690,275.50		
2	3-2	交易性金融资产				
3	3-3	应收票据净额				
4	3-4	应收账款净额				
5	3-5	预付账款净额	20,215.00	20,215.00		
6	3-6	应收利息				
7	3-7	应收股利				
8	3-8	其他应收款净额	4,500,299.35	4,500,299.35		
9	3-9	存货净额				
10	3-10	一年内到期的非流动资产				
11	3-11	其他流动资产	7,941,549.84	7,941,549.84		
12	3	流动资产合计	13,152,339.69	13,152,339.69		

被评估单位填表人： 黄磊

填表日期： 2019年 08月 25日

评估人员： 李斌、郭献一

货币资金评估汇总表

评估基准日： 2019年 07月 31日

表3-1

共 1 页第 1 页

被评估单位： 昆山东方悦识体育有限公司

金额单位：人民币元

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	3-1-1	现金				
2	3-1-2	银行存款	690,275.50	690,275.50		
3	3-1-3	其他货币资金				
4	3-1	货币资金合计	690,275.50	690,275.50		

被评估单位填表人： 黄磊

评估人员： 李斌、郭献一

填表日期： 2019年 08月 25日

非流动资产评估汇总表

评估基准日： 2019年 07月 31日

表4
共 1 页第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位： 昆山东方视讯体育有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	4-1	可供出售金融资产净额				
2	4-2	持有至到期投资净额				
3	4-3	长期应收款净额				
4	4-4	长期股权投资净额				
5	4-5	投资性房地产净额				
6	4-6	固定资产净额	6,661.95	6,870.00	208.05	3.12
7	4-7	在建工程净额	158,891,935.14	397,367,000.00	238,475,064.86	150.09
8	4-8	工程物资净额				
9	4-9	固定资产清理				
10	4-10	生产性生物资产净额				
11	4-11	油气资产净额				
12	4-12	无形资产净额	84,592,498.63		-84,592,498.63	-100.00
13	4-13	开发支出				
14	4-14	商誉净额				
15	4-15	长期待摊费用				
16	4-16	递延所得税资产	36,108.46	36,108.46		
17	4-17	其他非流动资产	10,185,000.00	10,185,000.00		
18	4	非流动资产合计	253,712,204.18	407,594,978.46	153,882,774.28	60.65

被评估单位填表人： 黄磊

评估人员： 李斌、郭献一

填表日期： 2019年 08月 25日

固定资产评估汇总表

评估基准日： 2019年 07月 31日

表4-6
共 1 页第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位： 昆山东方悦讯体育有限公司

序号	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
1		房屋建筑物类合计								
2	4-6-1	固定资产—房屋建筑物								
3	4-6-2	固定资产—构筑物及其他辅助设施								
4	4-6-3	固定资产—管道和沟槽								
5		设备类合计	11,002.48	6,661.95	9,030.00	6,870.00	-1,972.48	208.05	-17.93	3.12
6	4-6-4	固定资产—机器设备								
7	4-6-5	固定资产—车辆								
8	4-6-6	固定资产—电子设备	11,002.48	6,661.95	9,030.00	6,870.00	-1,972.48	208.05	-17.93	3.12
9	4-6-7	固定资产—土地								
10		固定资产合计	11,002.48	6,661.95	9,030.00	6,870.00	-1,972.48	208.05	-17.93	3.12
11		减：固定资产减值准备								
12	6	固定资产净额	11,002.48	6,661.95	9,030.00	6,870.00	-1,972.48	208.05	-17.93	3.12

被评估单位填表人： 黄磊
填表日期： 2019年 08月 25日

评估人员： 李斌、郭献一

在建工程评估汇总表

评估基准日： 2019年 07月 31日

表4-7

共 1 页第 1 页

被评估单位： 昆山东方视讯体育有限公司

金额单位： 人民币元

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	4-7-1	在建工程—土建工程	158,891,935.14	397,367,000.00	238,475,064.86	150.09
2	4-7-2	在建工程—设备安装工程				
3		在建工程合计	158,891,935.14	397,367,000.00	238,475,064.86	150.09
4		减：在建工程减值准备				
5	4-7	在建工程净额	158,891,935.14	397,367,000.00	238,475,064.86	150.09

被评估单位填表人： 黄磊

评估人员： 李斌、郭献一

填表日期： 2019年 08月 25日

在建工程-土建工程评估明细表

評估基準日：2019年7月31日

表4-7-1

金额单位: 人民币元

[illegible]

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：黄益
填表日期：2019年8月25日

无形资产评估汇总表

评估基准日： 2019年 07月 31日

表4-12

共 1 页第 1 页

被评估单位： 昆山东方视讯体育有限公司

金额单位： 人民币元

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	4-12-1	无形资产--土地使用权	84,592,498.63		-84,592,498.63	-100.00
2	4-12-2	无形资产--矿业权				
3	4-12-3	无形资产--其他无形资产				
4		无形资产合计	84,592,498.63		-84,592,498.63	-100.00
5		减：无形资产减值准备				
6	4-12	无形资产净额	84,592,498.63		-84,592,498.63	-100.00

被评估单位填表人： 黄磊

评估人员： 李斌、郭献一

填表日期： 2019年 08月 25日

无形资产——土地使用权评估明细表

评估基准日：2019年7月31日

表4-12-1
金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：昆山东方悦诚体育有限公司

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	苏(2017)昆山市不动产权第0150514号	昆山体育公园土地	昆山体育公园	2017/10/25	出让	体育用地及商业配套设施	五通一平	41434.5						
2	苏(2017)昆山市不动产权第0151154号	昆山体育公园土地	昆山体育公园	2017/10/25	出让	体育用地及商业配套设施	五通一平	2003.1						
3	苏(2017)昆山市不动产权第0150522号	昆山体育公园土地	昆山体育公园	2017/10/25	出让	体育用地及商业配套设施	五通一平	23391.4						
4	苏(2017)昆山市不动产权第0151105号	昆山体育公园土地	昆山体育公园	2017/10/25	出让	体育用地及商业配套设施	五通一平	10614.8						
5	苏(2017)昆山市不动产权第0151134号	昆山体育公园土地	昆山体育公园	2017/10/25	出让	体育用地及商业配套设施	五通一平	5653.5						
6	苏(2017)昆山市不动产权第0151140号	昆山体育公园土地	昆山体育公园	2017/10/25	出让	体育用地及商业配套设施	五通一平	19320.9	89,832,742.03	84,592,498.63			0.00	并入在建工程评估
7	苏(2017)昆山市不动产权第0151154号	昆山体育公园土地	昆山体育公园	2017/10/25	出让	体育用地及商业配套设施	五通一平	5054.9						
8	苏(2017)昆山市不动产权第0151119号	昆山体育公园土地	昆山体育公园	2017/10/25	出让	体育用地及商业配套设施	五通一平	786.7						
9	苏(2017)昆山市不动产权第0151086号	昆山体育公园土地	昆山体育公园	2017/10/25	出让	体育用地及商业配套设施	五通一平	58852						
10	苏(2017)昆山市不动产权第0151126号	昆山体育公园土地	昆山体育公园	2017/10/25	出让	体育用地及商业配套设施	五通一平	16604.3						
11	苏(2017)昆山市不动产权第0150525号	昆山体育公园土地	昆山体育公园	2017/10/25	出让	体育用地及商业配套设施	五通一平	1064.1						
合 计									89,832,742.03	84,592,498.63	-	-84,592,498.63	-100.00	

评估人员：李斌、郭敏一

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：黄磊

填表日期：2019年8月25日

流动负债评估汇总表

评估基准日： 2019年 07月 31日

表5

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 昆山东方视讯体育有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	5-1	短期借款				
2	5-2	交易性金融负债				
3	5-3	应付票据				
4	5-4	应付账款	69,783,685.21	69,783,685.21		
5	5-5	预收账款				
6	5-6	应付职工薪酬				
7	5-7	应交税费	2,022,222.97	2,022,222.97		
8	5-8	应付利息	86,826.37	86,826.37		
9	5-9	应付股利（应付利润）				
10	5-10	其他应付款	49,922,919.18	49,922,919.18		
11	5-11	一年内到期的非流动负债	3,880,000.00	3,880,000.00		
12	5-12	其他流动负债				
13	5	流动负债合计	125,695,653.73	125,695,653.73		

被评估单位填表人： 黄磊

评估人员： 李斌、郭献一

填表日期： 2019年 08月 25日

应付账款评估明细表

评估基准日：2019年 07月 31日

表5-4
共 2 页第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位：昆山东方视讯体育有限公司

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	江苏绿色都建筑设计研究院有限公司	2018/12/29	设计费	17,990.00	17,990.00	
2	江苏苏体实业发展有限公司	2018/12/29	工程款	7,494,266.00	7,494,266.00	
3	双轮泵业南京销售有限公司	2018/12/29	货款	2,964.60	2,964.60	
4	上海君阳建设发展有限公司	2019/01/31	工程款	320,000.00	320,000.00	
5	昆山嘉德机电工程有限公司	2019/05/30	工程款	445,000.00	445,000.00	
6	江苏健群装饰工程有限公司	2019/02/28	工程款	1,400,000.00	1,400,000.00	
7	昆山市建设工程质量检测中心	2018/12/29	质检费	40,362.00	40,362.00	
8	大象建筑设计有限公司	2019/07/31	工程款暂估	225,000.00	225,000.00	
9	江苏贝豪控股集团有限公司	2019/07/31	工程款暂估	2,271,619.03	2,271,619.03	
10	江苏健群装饰工程有限公司	2019/07/31	工程款暂估	7,706,907.83	7,706,907.83	
11	江苏绿色都建筑设计研究院有限公司	2019/07/31	工程款暂估	359,921.50	359,921.50	
12	江苏苏体实业发展有限公司	2019/07/31	工程款暂估	3,312,634.10	3,312,634.10	
13	江苏中原建设集团有限公司	2019/07/31	工程款暂估	1,119,686.70	1,119,686.70	
14	昆山嘉德机电工程有限公司	2019/07/31	工程款暂估	231,660.00	231,660.00	
15	昆山市城建测绘有限公司	2019/07/31	工程款暂估	41,000.00	41,000.00	
16	昆山市规划设计有限公司	2019/07/31	工程款暂估	9,031.50	9,031.50	
17	昆山市建设工程质量检测中心	2019/07/31	工程款暂估	82,876.00	82,876.00	
18	昆山市尚展工程咨询有限公司	2019/07/31	工程款暂估	170,000.00	170,000.00	
19	昆山市顺达电力建设有限公司（国网江苏电力）	2019/07/31	工程款暂估	116,244.00	116,244.00	
20	昆山市玉山镇利尔顺机械设备租赁服务部	2019/07/31	工程款暂估	23,535.50	23,535.50	
小计				25,390,698.76	25,390,698.76	

被评估单位填表人：黄磊

填表日期：2019年 08月 25日

评估人员：李斌、郭献一

非流动负债评估汇总表

评估基准日： 2019年 07月 31日

表6

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 昆山东方视讯体育有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	6-1	长期借款	44,950,000.00	44,950,000.00		
2	6-2	应付债券				
3	6-3	长期应付款				
4	6-4	专项应付款				
5	6-5	预计负债				
6	6-6	递延所得税负债				
7	6-7	其他非流动负债				
8	6	非流动负债合计	44,950,000.00	44,950,000.00		

被评估单位填表人： 黄磊

评估人员： 李斌、郭献一

填表日期： 2019年 08月 25日

所有者权益表

评估基准日： 2019年 07月 31日

表7

共 1 页第 1 页

被评估单位： 昆山东方视讯体育有限公司

金额单位：人民币元

序号	资产名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	实收资本（或股本）	90,000,000.00	90,000,000.00		
2	减：已归还投资				
3	实收资本净额（或股本）	90,000,000.00	90,000,000.00		
4	资本公积		153,882,774.27	153,882,774.27	
5	其中：库存股				
6	盈余公积	662,719.15	662,719.15		
7	其中：法定公益金				
8	未分配利润（未弥补亏损以“-”号表示）	5,556,171.00	5,556,171.00		
9	所有者权益（净资产）合计	96,218,890.15	250,101,664.42	153,882,774.27	159.93

被评估单位填表人： 黄磊

评估人员： 李斌、郭献一

填表日期： 2019年 08月 25日

评估结论与账面价值差异较大原因分析

经评估，昆山东方视讯体育有限公司于评估基准日的股东全部权益采用资产基础法的评估值为 25,010.17 万元，较股东全部权益账面值 9,621.89 万元，增值 15,388.28 万元，增值率 159.93%。

具体原因如下：

1、鉴于项目所在地周边商业及体育场馆租金单价较高，增长速度较快。

2、截止到评估基准日，项目所在地周边设施逐渐完善，住宅及商业用地地价上涨较快。

3、企业经营状况较好，与蔚来汽车等企业签订了意向合同，未来发展空间较大。

万隆（上海）资产评估有限公司



李斌

(资产评估师印章并签字)



郭献一

(资产评估师印章并签字)

(资产评估机构印章)



二〇一九年九月二十九日