



杭州莱茵达枫潭置业有限公司

审 计 报 告

众环审字（2023）2800020号

目 录

	起始页码
审计报告	
财务报表	
资产负债表	1
利润表	3
现金流量表	4
所有者权益变动表	5
财务报表附注	7



中审众环
ZHONGSHENZHONGHUAN

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
武汉市武昌区东湖路169号中审众环大厦
邮政编码: 430077

Zhongshen Zhonghuan Certified Public Accountants LLP
Zhongshen Zhonghuan Building
No. 169 Donghu Road, Wuchang District
Wuhan, 430077

电话 Tel: 027-86791215
传真 Fax: 027-85424329

审计报告

众环审字(2023)2800020 号

杭州莱茵达枫潭置业有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了杭州莱茵达枫潭置业有限公司(以下简称“枫潭置业”)财务报表,包括2022年12月31日、2021年12月31日的资产负债表,2022年度、2021年度的利润表、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,公允反映了枫潭置业2022年12月31日、2021年12月31日公司的财务状况以及2022年度、2021年度公司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,我们独立于枫潭置业,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

枫潭置业管理层(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,管理层负责评估枫潭置业的持续经营能力,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枫潭置业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督枫潭置业的财务报告过程。

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。

审计报告第1页共2页



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，就可能导致对枫潭置业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枫潭置业不能持续经营。

（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）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国

武汉

2023年7月18日



资产负债表

2022年12月31日

编制单位：杭州莱茵达枫潭置业有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金	六、（一）	2,168,787.13	3,197,214.34
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、（二）	298,123.15	318,219.26
应收款项融资			
预付款项	六、（三）	2,649.00	19,698.14
其他应收款	六、（四）	88,097,307.48	92,909,288.56
其中：应收利息			
应收股利			
存货	六、（五）	6,622,113.21	3,855,479.81
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、（六）	9,823.76	18,779.52
流动资产合计		97,198,803.73	100,318,679.63
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、（七）	276,641,724.08	297,835,416.52
固定资产	六、（八）	86,747.58	86,747.58
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		276,728,471.66	297,922,164.10
资产总计		373,927,275.39	398,240,843.73

法定代表人：丁俊阳

主管会计工作负责人：孙俊

会计机构负责人：邱海



资产负债表（续）

2022年12月31日

编制单位：杭州莱茵达枫潭置业有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	2022年12月31日	2021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、（九）	1,519,134.14	393,915.14
预收款项	六、（十）	1,670,366.61	1,584,081.46
合同负债			
应付职工薪酬	六、（十一）	75,129.50	106,583.00
应交税费	六、（十二）	47,971,245.15	41,290,967.48
其他应付款	六、（十三）	3,608,567.36	4,121,122.50
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、（十四）	91,953.39	12,136,546.67
其他流动负债			
流动负债合计		54,936,396.15	59,633,216.25
非流动负债：			
长期借款	六、（十五）	51,180,000.00	64,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
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		51,180,000.00	64,000,000.00
负债合计		106,116,396.15	123,633,216.25
所有者权益：			
实收资本	六、（十六）	196,000,000.00	196,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、（十七）	22,000,000.00	22,000,000.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、（十八）	13,290,161.05	13,290,161.05
未分配利润	六、（十九）	36,520,718.19	43,317,466.43
所有者权益合计		267,810,879.24	274,607,627.48
负债和所有者权益总计		373,927,275.39	398,240,843.73

法定代表人：丁建强

主管会计工作负责人：孙文

会计机构负责人：李海



利润表

2022年度

编制单位：杭州莱茵达枫潭置业有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2022年度	2021年度
一、营业收入	六、（二十）	26,520,439.59	23,891,184.03
减：营业成本	六、（二十）	18,459,128.04	12,731,891.20
税金及附加	六、（二十一）	8,472,353.50	3,301,268.10
销售费用	六、（二十二）	1,459,763.63	1,451,773.87
管理费用	六、（二十二）	1,503,616.25	1,040,708.75
研发费用			
财务费用	六、（二十二）	4,161,087.77	4,846,766.31
其中：利息费用		4,171,356.92	4,856,782.01
利息收入		13,046.22	15,301.34
加：其他收益	六、（二十三）	4,478.07	3,691.91
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）	14,432.81	8,099.34
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）		-7,516,598.72	530,567.05
加：营业外收入	六、（二十五）	719,850.48	197,072.25
减：营业外支出	六、（二十六）		199,863.29
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		-6,796,748.24	527,776.01
减：所得税费用	六、（二十七）		1,763,046.45
四、净利润（净亏损以“—”号填列）		-6,796,748.24	-1,235,270.44
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）		-6,796,748.24	-1,235,270.44
（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		-6,796,748.24	-1,235,270.44

法定代表人：丁发强

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



现金流量表

2022年度

编制单位：杭州莱茵达枫潭置业有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2022年度	2021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		28,034,459.97	24,034,248.27
收到的税费返还			63.62
收到其他与经营活动有关的现金	六、（二十八）	21,972,752.82	14,941,664.39
经营活动现金流入小计		50,007,212.79	38,975,976.28
购买商品、接受劳务支付的现金		32,069.00	4,238,683.88
支付给职工以及为职工支付的现金		704,168.45	599,254.39
支付的各项税费		3,134,060.97	5,752,520.67
支付其他与经营活动有关的现金	六、（二十八）	18,129,391.38	12,979,307.07
经营活动现金流出小计		21,999,689.80	23,569,766.01
经营活动产生的现金流量净额		28,007,522.99	15,406,210.27
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			
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			
投资活动产生的现金流量净额			
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		24,820,000.00	10,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,215,950.20	4,874,748.67
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		29,035,950.20	14,874,748.67
筹资活动产生的现金流量净额		-29,035,950.20	-14,874,748.67
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		-1,028,427.21	531,461.60
加：期初现金及现金等价物余额		3,197,214.34	2,665,752.74
六、期末现金及现金等价物余额		2,168,787.13	3,197,214.34

公司负责人：丁建强

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





所有者权益变动表
2022年度

编制单位：杭州莱茵达枫潭置业有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2022年度										
	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、上年年末余额	196,000,000.00				22,000,000.00				13,290,161.05	43,317,466.43	274,607,627.48
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年年初余额	196,000,000.00				22,000,000.00				13,290,161.05	43,317,466.43	274,607,627.48
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-6,796,748.24	-6,796,748.24
（一）综合收益总额										-6,796,748.24	-6,796,748.24
（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	196,000,000.00				22,000,000.00				13,290,161.05	36,520,718.19	267,810,879.24

法定代表人：丁夏阳

主管会计工作负责人：孙双

会计机构负责人：何海





所有者权益变动表（续）

2022年度

编制单位：杭州莱茵达枫潭置业有限公司

金额单位：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、上年年末余额	196,000,000.00				22,000,000.00				13,290,161.05	44,552,736.87	275,842,897.92
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年年初余额	196,000,000.00				22,000,000.00				13,290,161.05	44,552,736.87	275,842,897.92
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）											
（一）综合收益总额										-1,235,270.44	-1,235,270.44
（二）所有者投入和减少资本										-1,235,270.44	-1,235,270.44
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	196,000,000.00				22,000,000.00				13,290,161.05	43,317,466.43	274,607,627.48

法定代表人：

丁建阳

主管会计工作负责人：

孙斌

会计机构负责人：

郭海

本报告书共47页第6页



杭州莱茵达枫潭置业有限公司

2022年度、2021年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、 企业的基本情况

杭州莱茵达枫潭置业有限公司(以下简称“本公司”)于2010年3月30日成立,统一社会信用代码为91330100552661720P。

本公司最初由浙江南方莱茵达置业有限公司(现更名为“浙江莱茵达投资管理有限公司”,以下简称“浙江投资”)和杭州拉多纳实业有限公司共同出资组建。经历次变更后,截至2022年12月31日,本公司注册资本为人民币196,000,000.00元,实收资本为人民币196,000,000.00元,实收资本情况详见附注六、(十六)。

(一) 本公司注册地、组织形式和总部地址

本公司组织形式: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

本公司注册地址: 浙江省杭州市拱墅区余杭塘路523号

本公司总部办公地址: 四川省成都市高新区交子大道177号中海国际中心D座1903室

(二) 本公司的业务性质和主要经营活动

本公司主要经营活动: 房地产开发经营, 自有房屋出租, 物业管理, 室内装饰工程施工; 其它无需报经审批的一切合法项目。

(三) 母公司以及集团最终实际控制人的名称

本公司母公司为莱茵达体育发展股份有限公司, 莱茵达体育发展股份有限公司的最终实际控制人为成都市国有资产监督管理委员会。

(四) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本公司财务报表于2023年7月18日经批准报出。

二、 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号发布、财政部令第76号修订)、于2006年2月15日及其后颁布和修订的41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)编制。

三、 遵循企业会计准则的声明

本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 2022 年 12 月 31 日的财务状况及 2022 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、 重要会计政策和会计估计

（一） 会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

（二） 营业周期

正常营业周期，是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司正常营业周期短于一年。正常营业周期短于一年的，自资产负债表日起一年内变现的资产或自资产负债表日起一年内到期应予以清偿的负债归类为流动资产或流动负债。

（三） 记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。

（四） 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、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。

（五） 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1、金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，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，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。

①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

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

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资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。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述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，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。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产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。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

2、金融负债的分类、确认和计量

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和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时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。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套

期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理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（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除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、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，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，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而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之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有

的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

4、金融负债的终止确认

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）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

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。

5、金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

6、金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

7、权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

（六） 金融工具减值

本公司需确认减值损失的金融资产主要包括应收账款、其他应收款等。

1、减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含部分财务担保合同等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

2、信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

3、以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

4、金融资产减值的会计处理方法

年末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值

准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

5、各类金融资产信用损失的确定方法

(1) 应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收款项，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
应收账款：	
1) 合并范围内关联方组合	莱茵体育合并范围内各家单位之间的往来款项，本组合无信用风险
2) 账龄组合	除莱茵体育合并范围内各家单位之间的往来款项以外的其他组合，本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。公司根据账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的预期信用损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。

(2) 其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
1) 合并范围内关联方组合	莱茵体育合并范围内各家单位之间的往来款项，本组合无信用风险
2) 账龄组合	除莱茵体育合并范围内各家单位之间的往来款项以外的其他组合，本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。公司根据账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。

（七） 存货

1、存货的分类

存货按成本进行初始计量。存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

2、存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

房地产开发产品：存货发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

3、开发土地的核算方法

① 土地开发过程中的各种支出，除可直接计入房屋开发成本的自用土地开发支出外，其他开发支出记入“开发成本—土地开发成本—土地征用及拆迁补偿费”项目。

② 房产开发过程中的土地征用及拆迁补偿费或批租地价，根据成本核算对象，按实际成本记入“开发成本—房屋开发成本—土地征用及拆迁补偿费”项目。待开发房产竣工后，按实际建筑面积分摊计入“开发产品”。

4、公共配套设施费用的核算方法

① 不能有偿转让的公共配套设施：按收益比例分配计入商品房成本。

② 能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集成本。

5、开发成本按照实际成本入账，项目完工并验收合格后，若项目尚未决算的，按预计成本计入开发产品，并在决算后按照实际发生数与预计成本的差额调整开发产品。

6、开发产品按实际成本入账，发出开发产品按实际销售面积占可销售面积比例结转相应的开发产品成本。

7、存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期

损益。

8、存货的盘存制度为永续盘存制，每年至少盘点一次，盘盈及盘亏金额计入当年度损益。

9、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

（八） 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（十二）“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

（九） 固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、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。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可

靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

2、各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-50	10	4.5-1.8
机器设备	年限平均法	3-11	10	30-8.18
电子设备	年限平均法	3-5	10	30-18
运输设备	年限平均法	3-10	10	30-9

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

3、固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（十二）“长期资产减值”。

4、融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

5、其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于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，如发生改变则作为会计估计变更处理。

（十） 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去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予以资本化；一般借款根据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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

（十一） 无形资产

1、无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予

摊销。

其中，无形资产项目的使用寿命及摊销方法如下：

项 目	使用寿命	摊销方法
土地使用权	40-70 年	法定使用权
软件及其他	3-5 年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命

年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

2、研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

3、无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（十二）“长期资产减值”。

（十二） 长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商

誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。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。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

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。

（十三） 职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

（十四） 收入确认方法和原则

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户

已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司销售商品的业务通常仅包括转让商品的履约义务，在商品已经发出并收到客户在发货单上签收时，商品的控制权转移，本公司在该时点确认收入实现。本公司给予客户的信用期，与行业惯例一致，不存在重大融资成分。

本公司与客户之间的部分合同存在合同折扣安排，形成可变对价。本公司按照期望值或最有可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

1、本公司具体收入确认

① 房地产销售收入

开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并达到了销售合同约定的交付条件，相关的收入已经收到或取得了可以收款的证据，并且相关的成本能够可靠计量时，确认销售收入的实现。

② 出租物业收入

按租赁合同或协议规定的租赁期间与租赁金额，在相关租金收入已经收到或取得了可以收款的证据时，确认出租物业收入的实现。

（十五） 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定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，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：

（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。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有

确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

（十六） 递延所得税资产/递延所得税负债

1、当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

2、递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不

予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司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，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

3、所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

4、所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延

所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（十七） 租赁

租赁是指本公司让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

1、本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

（1） 初始计量

在租赁期开始日，本公司将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

（2） 后续计量

本公司参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、（九）“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本公司按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

（3） 短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照**直线法**将租赁付款额计入当期损益。

2、本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是

指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

(1) 经营租赁

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁

于租赁期开始日，本集团确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本集团取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(十八) 主要会计政策和会计估计的变更

1、会计政策变更

(1) 2021 年度会计政策变更

①执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 年修订）》（财会[2018]35 号）（以下简称“新租赁准则”）。经本公司会议决议通过，本公司于 2021 年 1 月 1 日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，本公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

本公司选择仅对 2021 年 1 月 1 日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

于新租赁准则首次执行日（即 2021 年 1 月 1 日），本公司的具体衔接处理及其影响如下：

A、本公司作为承租人

对首次执行日的经营租赁，作为承租人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债；原租赁准则下按照权责发生制计提的应付未付租金，纳入剩余租赁付款额中。

对首次执行日前的房屋建筑物经营租赁，本公司按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。本公司于首次执行日对使用权资产进行减值测试，并调整使用权资产的账面价值。

本公司对于首次执行日前的租赁资产属于低价值资产的经营租赁，不确认使用权资产和租赁负债。对于首次执行日除低价值租赁之外的经营租赁，本公司根据每项租赁采用下列多项简化处理：

将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁，作为短期租赁处理；

计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；

使用权资产的计量不包含初始直接费用；

存在续约选择权或终止租赁选择权的，本公司根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

首次执行日之前发生租赁变更的，本公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

B、本公司作为出租人

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本公司作为转租出租人在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估和分类。

C、执行新租赁准则对本公司无影响

本公司 2022 年无会计政策变更事项。

2、会计估计变更

本公司2022、2021年度无会计估计变更事项。

3、重要前期差错更正

本公司2022、2021年度无应披露的重要前期差错更正等事项。

五、 税项

（一） 主要税种及税率

1、 增值税销项税率为 5%，按商品销售收入、租赁收入计征。

2、 城市维护建设税为实际交纳流转税额的 7%。

3、 教育费附加为实际交纳流转税额的 3%。

4、 地方教育附加为实际交纳流转税额的 2%。

5、 房产税：按房产租金收入的房产税按收入的 12%计缴房产税；自有房产的房产税按应税房产原值一定比例 1.2%计缴。

6、 土地使用税按实际使用土地面积计征，10 元/年/平方米。

7、 土地增值税：房地产销售收入-扣除项目金额，预征率 3%，按超率累进税率 30%-60%。

8、 企业所得税税率为 25%。

（二） 税收优惠

本公司报告期内无税收优惠政策。

六、 财务报表项目附注

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“年初”指 2021 年 12 月 31 日，“年末”指 2022 年 12 月 31 日，“上年”指 2021 年度，“本年”指 2022 年度。

（一） 货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金		
银行存款	2,168,787.13	3,197,214.34
其他货币资金		
合 计	2,168,787.13	3,197,214.34

（二） 应收账款

1、 应收账款基本情况

按账龄披露应收账款

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	244,644.83	334,967.64
1 至 2 年	73,011.73	
2 至 3 年		
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
小 计	317,656.56	334,967.64
减：坏账准备	19,533.41	16,748.38

账 龄	年末余额	年初余额
合 计	298,123.15	318,219.26

(1) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/ 计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	317,656.56	100.00	19,533.41	6.15	298,123.15
其中:					
账龄组合	317,656.56	100.00	19,533.41	6.15	298,123.15
合 计	317,656.56	100.00	19,533.41	6.15	298,123.15

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/ 计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	334,967.64	100.00	16,748.38	5.00	318,219.26
其中:					
账龄组合	334,967.64	100.00	16,748.38	5.00	318,219.26
合 计	334,967.64	100.00	16,748.38	5.00	318,219.26

(2) 组合中按照账龄组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内(含 1 年)	244,644.83	77.02	12,232.24	334,967.64	100.00	16,748.38

账 龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1-2 年 (含 2 年)	73,011.73	22.98	7,301.17			
2-3 年 (含 3 年)						
3-4 年(含 4 年)						
4-5 年(含 5 年)						
5 年以上						
合 计	317,656.56	—	19,533.41	334,967.64	—	16,748.38

2、 坏账准备的情况

类 别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项						
组合	16,748.38	2,785.03				19,533.41
合计	16,748.38	2,785.03				19,533.41

3、 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
杭州龙焱体育文化有限公司	84,840.14	26.71	4,242.01
星优文化演艺发展（杭州）有限公司	73,011.73	22.98	7,301.17
浙江京鼎珠宝有限公司	53,619.77	16.88	2,680.99
北京中关村科技融资担保有限公司	39,692.97	12.50	1,984.65
广州视睿电子科技有限公司	33,975.17	10.70	1,698.76
合 计	285,139.78	89.76	17,907.58

(三) 预付款项

1、 按账龄列示

账 龄	年末数		年初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)
1 年以内(含 1 年)	1,901.00	71.76		19,698.14	100.00
1-2 年(含 2 年)	748.00	28.24			
2-3 年(含 3 年)					
3 年以上					
合 计	2,649.00	100.00		19,698.14	100.00

2、无账龄超过 1 年的大额预付款项情况

3、按欠款方归集的年末余额前五名的预付账款情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计 的比例 (%)	坏账准备
杭州市拱墅区人民法院	2,649.00	100.00	
合 计	2,649.00	100.00	

(四) 其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	88,097,307.48	92,909,288.56
合 计	88,097,307.48	92,909,288.56

1、其他应收款

(1) 其他应收款项基本情况

①按账龄披露其他应收款

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内(含 1 年)	16,512,241.08	5,000,000.00
1 至 2 年	5,000,000.00	31,856,500.53
2 至 3 年	31,856,500.53	54,636,474.38
3 至 4 年	33,336,474.38	
4 至 5 年		2,836,197.41
5 年以上	2,794,757.41	

账 龄	年末余额	年初余额
小 计	89,499,973.40	94,329,172.32
减：坏账准备	1,402,665.92	1,419,883.76
合 计	88,097,307.48	92,909,288.56

②按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	86,686,024.38	91,476,024.38
股权转让款		
保证金		
维修基金及保修金	2,791,257.41	2,832,697.41
备用金借支		
其他	22,691.61	20,450.53
小 计	89,499,973.40	94,329,172.32
减：坏账准备	1,402,665.92	1,419,883.76
合 计	88,097,307.48	92,909,288.56

③其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失(未 发生信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发 生信用减值)	
年初余额	1,419,883.76			1,419,883.76
年初余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	-17,217.84			-17,217.84
本年转回				
本年转销				
本年核销				

	第一阶段	第二阶段	第三阶段	
坏账准备	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失(未 发生信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发 生信用减值)	合计
其他变动				
年末余额	1,402,665.92			1,402,665.92

④坏账准备的情况

类 别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转 回	转销或核 销	其他变动	
组合	1,419,883.76	-17,217.84				1,402,665.92
合 计	1,419,883.76	-17,217.84				1,402,665.92

(2) 按欠款方归集的年末金额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收 款项合计的 比例 (%)	坏账准备
莱茵达体育发展股份有限公司	往来款	86,686,024.38	注 1	96.85	
矩阵国际物业维修基金(房管局代缴)	维修基金及 保修金	2,791,257.41	5 年以上	3.12	1,395,628.71
杭州市社保中心	其他	18,741.61	注 2	0.02	5,062.21
银联商务押金	其他	3,500.00	5 年以上	0.00	1,750.00
葛晓珍	其他	450.00	3-4 年	0.01	225.00
合 计	—	89,499,973.40	——	100.00	1,402,665.92

注 1: 1 年以内 16,510,000.00 元, 1-2 年 5,000,000.00 元, 2-3 年 31,840,000.00 元, 3-4 年 33,336,024.38 元;

注 2: 1 年以内 2,241.08 元, 2-3 年 16,500.53 元。

(五) 存货

1、 存货分类

项 目	年末数		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值
库存商品（产成品）	6,622,113.21		6,622,113.21
其中：开发产品（由房地产开发企业填列）	6,622,113.21		6,622,113.21
合 计	6,622,113.21		6,622,113.21

项 目	年初数		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值
库存商品（产成品）	3,855,479.81		3,855,479.81
其中：开发产品（由房地产开发企业填列）	3,855,479.81		3,855,479.81
合 计	3,855,479.81		3,855,479.81

2、开发产品明细情况

项目名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
矩阵国际	3,855,479.81	13,319,526.80	10,552,893.40	6,622,113.21
合 计	3,855,479.81	13,319,526.80	10,552,893.40	6,622,113.21

（六）其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
其他留抵税费	9,823.76	18,779.52
合 计	9,823.76	18,779.52

（七）投资性房地产

1、投资性房地产情况

项 目	房屋、建筑物	合 计
一、账面原值	341,331,388.72	341,331,388.72

项 目	房屋、建筑物	合 计
1、期初余额		
2、本期增加金额		
(1) 外购		
(2) 存货\固定资产\在建工程转入		
(3) 企业合并增加		
3、本期减少金额	15,786,452.92	15,786,452.92
(1) 处置	15,786,452.92	15,786,452.92
(2) 其他转出		
4、期末余额	325,544,935.80	325,544,935.80
二、累计折旧和累计摊销		
1、期初余额	43,495,972.20	43,495,972.20
2、本期增加金额	7,874,165.64	7,874,165.64
(1) 计提或摊销	7,874,165.64	7,874,165.64
3、本期减少金额	2,466,926.12	2,466,926.12
(1) 处置	2,466,926.12	2,466,926.12
(2) 其他转出		
4、期末余额	48,903,211.72	48,903,211.72
三、减值准备		
1、期初余额		
2、本期增加金额		
(1) 计提		
3、本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4、期末余额		
四、账面价值		
1、期末账面价值	276,641,724.08	276,641,724.08
2、期初账面价值	297,835,416.52	297,835,416.52

(八) 固定资产

项 目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	86,747.58	86,747.58
固定资产清理		
合 计	86,747.58	86,747.58

1、 固定资产情况

项 目	机器设备	电子设备	运输设备	合 计
一、账面原值				
1、年初余额	65,000.00	435,714.00	366,761.85	867,475.85
2、本年增加金额				
(1) 购置				
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3、本年减少金额				
(1) 处置或报废				
4、年末余额	65,000.00	435,714.00	366,761.85	867,475.85
二、累计折旧				
1、年初余额	58,500.00	392,142.60	330,085.67	780,728.27
2、本年增加金额				
(1) 计提				
(2) 企业合并增加				
3、本年减少金额				
(1) 处置或报废				
4、年末余额	58,500.00	392,142.60	330,085.67	780,728.27
三、减值准备				
1、年初余额				
2、本年增加金额				
(1) 计提				

项 目	机器设备	电子设备	运输设备	合 计
3、本年减少金额				
（1）处置或报废				
4、年末余额				
四、账面价值				
1、年末账面价值	6,500.00	43,571.40	36,676.18	86,747.58
2、年初账面价值	6,500.00	43,571.40	36,676.18	86,747.58

（九） 应付账款

项 目	年末余额	年初余额
应付材料款		
应付工程款	353,915.14	353,915.14
其他	1,165,219.00	40,000.00
合 计	1,519,134.14	393,915.14

无账龄超过 1 年的重要应付账款。

（十） 预收款项

1、 预收款项账龄情况

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	1,644,896.72	1,558,611.57
1 年以上	25,469.89	25,469.89
合 计	1,670,366.61	1,584,081.46

2、 无账龄超过 1 年的重要预收款项

（十一） 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	106,583.00	601,304.14	632,757.64	75,129.50
二、离职后福利-设定提存计划		66,105.68	66,105.68	

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合 计	106,583.00	667,409.82	698,863.32	75,129.50

2、短期薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	106,583.00	490,648.00	522,101.50	75,129.50
二、职工福利费		15,984.35	15,984.35	
三、社会保险费		45,483.79	45,483.79	
其中：医疗保险费及生育保险费		44,572.05	44,572.05	
工伤保险费		911.74	911.74	
其他				
四、住房公积金		42,438.00	42,438.00	
五、工会经费和职工教育经费				
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬		6,750.00	6,750.00	
合 计	106,583.00	601,304.14	632,757.64	75,129.50

3、设定提存计划列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、基本养老保险		63,826.00	63,826.00	
二、失业保险费		2,279.68	2,279.68	
合 计		66,105.68	66,105.68	

(十二) 应交税费

项 目	年初余额	本年应交	本年已交	年末余额
增值税	17,753.48	1,351,587.95	881,047.32	488,294.11
企业所得税	38,763.72		38,763.72	

项 目	年初余额	本年应交	本年已交	年末余额
城市维护建设税	5,110.47	94,611.14	61,673.29	38,048.32
房产税	269,395.36	2,404,564.64	2,078,093.53	595,866.47
土地使用税	19,952.60	19,965.49	20,307.58	19,610.51
个人所得税	277,454.72	8,289.68	8,936.73	276,807.67
教育费附加(含地方教育费附加)	3,650.27	67,579.39	44,052.36	27,177.30
其他税费	40,658,886.86	5,876,677.08	10,123.17	46,525,440.77
合 计	41,290,967.48	9,823,275.37	3,142,997.70	47,971,245.15

(十三) 其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	3,608,567.36	4,121,122.50
合 计	3,608,567.36	4,121,122.50

1、其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
往来款		
保证金	2,921,368.60	3,555,747.74
代收代缴款项	678,095.20	555,591.20
其他	9,103.56	9,783.56
合 计	3,608,567.36	4,121,122.50

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
杭州音偲蓓艺术培训有限公司	292,500.14	未到结算期
浙江厚启律师事务所	142,908.00	未到结算期

广州视睿电子科技有限公司	142,127.00	未到结算期
北京拉勾网络技术有限公司	70,815.00	未到结算期
合 计	648,350.14	——

(十四) 一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款【附注六、（十五）】	91,953.39	12,136,546.67
合 计	91,953.39	12,136,546.67

(十五) 长期借款

借款类别	年末余额	年初余额	年末利率 区间
抵押借款	51,271,953.39	76,136,546.67	5.88%
小 计	51,271,953.39	76,136,546.67	
减：一年内到期部分【附注六、（十四）】	91,953.39	12,136,546.67	
合 计	51,180,000.00	64,000,000.00	

(十六) 实收资本

投资者名称	年初余额		本年 增加	本年 减少	年末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
莱茵达体育发展 股份有限公司	196,000,000.00	100.00			196,000,000.00	100.00
合 计	196,000,000.00	100.00			196,000,000.00	100.00

(十七) 资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、资本溢价	22,000,000.00			22,000,000.00
二、其他资本公积				

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
合 计	22,000,000.00			22,000,000.00

(十八) 盈余公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	变动原因、依据
法定盈余公积金	13,290,161.05			13,290,161.05	
任意盈余公积金					
合 计	13,290,161.05			13,290,161.05	—

(十九) 未分配利润

项 目	本年金额	上年金额
上年年末余额	43,317,466.43	44,552,736.87
年初调整金额		
本年年初余额	43,317,466.43	44,552,736.87
本年增加额	-6,796,748.24	-1,235,270.44
其中：本年净利润转入	-6,796,748.24	-1,235,270.44
其他调整因素		
本年减少额		
其中：本年提取盈余公积数		
本年提取一般风险准备		
本年分配现金股利数		
转增资本		
其他减少		
本年年末余额	36,520,718.19	43,317,466.43

(二十) 营业收入、营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
1、主营业务小计	26,520,439.59	18,459,128.04	23,891,184.03	12,731,891.20

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产销售	15,797,084.77	10,552,893.40	8,030,357.15	4,608,866.11
房地产租赁	10,723,354.82	7,906,234.64	15,860,826.88	8,123,025.09
2、其他业务小计				
合 计	26,520,439.59	18,459,128.04	23,891,184.03	12,731,891.20

(二十一) 税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
土地增值税	5,866,553.91	538,033.94
城市维护建设税	94,611.14	82,057.21
教育费附加	40,547.63	35,167.38
地方教育附加	27,031.76	23,444.92
房产税	2,404,564.64	2,582,352.05
土地使用税	19,965.49	20,307.60
车船税	660.00	660.00
印花税	18,418.93	19,245.00
合 计	8,472,353.50	3,301,268.10

(二十二) 销售费用、管理费用、财务费用

1、 销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	174,212.63	158,998.66
广告费		19,980.00
销售服务费	1,285,551.00	1,272,554.21
交通差旅费		241.00
合 计	1,459,763.63	1,451,773.87

2、 管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
-----	-------	-------

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	493,197.19	420,139.06
办公费	3,526.84	3,218.59
业务招待费		10,980.00
交通差旅费	300.00	19,460.49
中介服务费	230,400.00	10,000.00
车辆费用	8,849.80	
物业管理费	752,223.42	551,369.99
其他	15,119.00	25,540.62
合 计	1,503,616.25	1,040,708.75

3、 财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	4,171,356.92	4,856,782.01
减：利息收入	13,046.22	15,301.34
汇兑损益		
其他	2,777.07	5,285.64
合 计	4,161,087.77	4,846,766.31

(二十三) 其他收益

项 目	本年发生额	上年发生额
与日常活动相关的政府补助	4,272.32	3,628.29
代扣个人所得税手续费返还款	205.75	63.62
合 计	4,478.07	3,691.91

(二十四) 信用减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	14,432.81	8,099.34
合 计	14,432.81	8,099.34

(二十五) 营业外收入**1、 营业外收入类别**

项 目	本年发生额	上年发生额
违约金收入	719,850.48	197,071.13
其他		1.12
合 计	719,850.48	197,072.25

(二十六) 营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额
滞纳金及罚款		100.00
违约金损失		199,763.29
合 计		199,863.29

(二十七) 所得税费用

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用		1,763,046.45
递延所得税调整		
合 计		1,763,046.45

(二十八) 现金流量表**1、 按间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息**

补充资料	本年发生额	上年发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	-6,796,748.24	-1,235,270.44
加：资产减值损失		
信用资产减值损失	-14,432.81	-8,099.34
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,874,165.64	8,020,474.09
使用权资产折旧		
无形资产摊销		

补充资料	本年发生额	上年发生额
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）		
财务费用（收益以“—”号填列）	4,171,356.92	4,856,782.01
投资损失（收益以“—”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）		
存货的减少（增加以“—”号填列）	-2,766,633.40	
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	4,863,559.14	4,101,611.38
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	20,676,255.74	-329,287.43
其他		
经营活动产生的现金流量净额	28,007,522.99	15,406,210.27
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		
3、现金及现金等价物净变动情况：	—	—
现金的年末余额	2,168,787.13	3,197,214.34
减：现金的年初余额	3,197,214.34	2,665,752.74
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,028,427.21	531,461.60
2、 现金和现金等价物的构成		
项 目	年末余额	年初余额
一、现金	2,168,787.13	3,197,214.34
其中：库存现金		

项 目	年末余额	年初余额
可随时用于支付的银行存款	2,168,787.13	3,197,214.34
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	2,168,787.13	3,197,214.34
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

(二十九) 所有权和使用权受到限制的资产

项 目	年末账面价值	受限原因
存货	3,855,479.81	借款抵押
投资性房地产	168,763,266.01	借款抵押

注 1：存货受限具体情况如下：

抵押物名称	期末账面余额（元）	借款人	贷款银行	抵押金额（万元）	期末贷款余额（万元）	抵押期限
矩阵国际开发项目	3,855,479.81	杭州莱茵达枫潭置业有限公司	江苏银行股份有限公司杭州分行	10,000.00	5,118.00	2016-5-19/ 2028-5-15
合 计	3,855,479.81			10,000.00	5,118.00	

注 2：投资性房地产受限情况如下：

本报告期，本公司以位于杭州市拱墅区登云路-矩阵国际项目向江苏银行杭州分行申请人民币 35,000 万元借款提供最高额抵押担保。截至本报告期末，该担保范围借款余额为 5,118 万元。该抵押投资性房地产账面原值为 199,111,418.29 元，累计折旧为 30,348,152.28 元，账面价值为 168,763,266.01 元。

七、 关联方关系及其交易

1、 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
莱茵达体育发展股份有限公司	杭州	体育经营	128922.3949	100.00	100.00

本公司的最终控制方是成都市国有资产监督管理委员会。

2、 本公司的子公司

本公司无子公司。

3、 本公司的联营企业

本公司无联营企业。

4、 其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系
丽水莱茵达体育场馆管理有限公司	同受一方控制

5、 关联方交易

(1) 关联方商品和劳务

报告期内无关联方采购商品/接受劳务的情况

报告期内关联方出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
丽水莱茵达体育场馆管理有限公司	车辆租赁		4,690.27

(2) 关联租赁

报告期内无关联租赁情况

(3) 关联担保

本年度，关联方为本公司担保的情况如下：

担保方	被担保方	期末担保余额 (元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
莱茵达体育发展	杭州莱茵达枫潭	5,118.00 万	2016-5-18	2028-5-15	否

担保方	被担保方	期末担保余额（元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
股份有限公司	置业有限公司				

(4) 关联方资金拆借

报告期内无关联方资金拆借情况

(5) 关联方资产转让、债务重组情况

报告期内无关联方资产转让、债务重组情况

6、 关联方应收应付款项余额

(1) 应收关联方款项

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款：				
莱茵达体育发展股份有限公司	86,686,024.38		91,476,024.38	

八、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、 或有事项

截至 2022 年 12 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

截至本财务报表报出日，本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

截至本财务报表报出日，本公司无需要披露的其他重要事项。

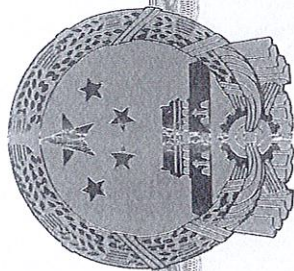
杭州莱茵达枫潭置业有限公司

2023 年 7 月 18 日

法定代表人：丁俊

主管会计工作负责人：丁俊

会计机构负责人：邱海



营业执照

统一社会信用代码

91420106081978608B

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 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 肆仟万圆人民币

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013年11月6日

执行事务合伙人 石文先、管云鸿、杨荣华

主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层

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，出具有关审计报告；基本建设年度财务审计、基本建设决算（结）算审核；法律、法规规定的其他业务；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。（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

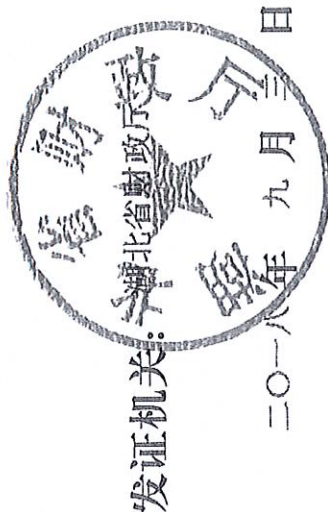


2023年1月17日

证书序号: 0002385

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



会计师事务所
执业证书



名称: 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 石文先

主任会计师:

经营场所: 武汉市武昌区东湖路169号2-9层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 42010005

批准执业文号: 鄂财会发(2013) 25号

批准执业日期: 2013年10月28日



姓名	杨学燕
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1985-06-10
Date of birth	
工作单位	中审众环会计师事务所(特 殊普通合伙)四川分所
Working unit	
身份证号码	500383198506102541
Identity card No.	



2023 年 6 月年检合格



杨学燕 420100050551

证书编号: 420100050551
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2020 年 06 月 23 日
Date of Issuance

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.

2022 年 7 月年检合格

