

中泰证券股份有限公司
关于
莱茵达体育发展股份有限公司
重大资产置换及支付现金购买资产
暨关联交易
之
独立财务顾问报告
（修订稿）



中泰证券股份有限公司
ZHONGTAI SECURITIES CO.,LTD.

二〇二三年十月

声明与承诺

中泰证券股份有限公司（以下简称“中泰证券”“独立财务顾问”）受莱茵达体育发展股份有限公司（以下简称“莱茵体育”“上市公司”“公司”）委托，担任本次重大资产重组之独立财务顾问，并制作本独立财务顾问报告。本独立财务顾问严格按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组》《上市公司监管指引第9号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》等相关法律、法规、规范性文件的要求，以及莱茵体育与交易对方签署的本次交易相关协议、莱茵体育及交易对方提供的有关资料、莱茵体育董事会编制的《莱茵达体育发展股份有限公司重大资产置换及支付现金购买资产暨关联交易报告书（草案）》，按照证券行业公认的业务标准、道德规范，经过审慎调查，本着诚实信用、勤勉尽责的态度，就本次交易认真履行尽职调查义务，对上市公司相关的申报和披露文件进行审慎核查，向莱茵体育全体股东出具独立财务顾问报告，并作出如下声明与承诺：

一、独立财务顾问声明

- 1、独立财务顾问本着客观、公正的原则对本次交易出具独立财务顾问报告。
- 2、独立财务顾问报告所依据的文件、材料由相关各方向独立财务顾问提供。相关各方对所提供的资料的真实性、准确性、完整性负责，相关各方保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对所提供资料的合法性、真实性、完整性承担连带法律责任。独立财务顾问出具的核查意见是在假设本次交易的各方当事人均按相关协议的条款和承诺全面履行其所有义务的基础上提出的，若上述假设不成立，独立财务顾问不承担由此引起的任何风险责任。
- 3、截至本报告出具日，独立财务顾问就莱茵体育本次重大资产重组事宜进行了审慎核查，独立财务顾问报告仅对已核实的事项向莱茵体育全体股东提供独立核查意见。
- 4、独立财务顾问对《莱茵达体育发展股份有限公司重大资产置换及支付现

金购买资产暨关联交易报告书（草案）》的独立财务顾问报告已经提交中泰证券内核机构审查，内核机构经审查后同意出具独立财务顾问报告。

5、独立财务顾问同意将独立财务顾问报告作为莱茵体育本次重大资产重组的法定文件，随《莱茵达体育发展股份有限公司重大资产置换及支付现金购买资产暨关联交易报告书（草案）》上报深圳证券交易所并上网公告。

6、对于对独立财务顾问报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计、评估等专业知识来识别的事实，独立财务顾问主要依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构及其他有关单位出具的意见、说明及其他文件做出判断。

7、独立财务顾问未委托和授权任何其它机构和个人提供未在独立财务顾问报告中列载的信息和本意见做任何解释或者说明。

8、独立财务顾问报告不构成对莱茵体育的任何投资建议，对投资者根据本核查意见所作出的任何投资决策可能产生的风险，独立财务顾问不承担任何责任。独立财务顾问特别提请广大投资者认真阅读莱茵体育董事会发布的《莱茵达体育发展股份有限公司重大资产置换及支付现金购买资产暨关联交易报告书（草案）》和与本次交易有关的其他公告文件全文。

二、独立财务顾问承诺

独立财务顾问在充分尽职调查和内核的基础上，对莱茵体育本次重大资产重组事项出具《莱茵达体育发展股份有限公司重大资产置换及支付现金购买资产暨关联交易报告书（草案）》的核查意见，并作出以下承诺：

1、独立财务顾问已按照规定履行尽职调查义务，有充分理由确信所发表的专业意见与上市公司和交易对方披露的文件内容不存在实质性差异。

2、独立财务顾问已对上市公司和交易对方披露的文件进行充分核查，确信披露文件的内容与格式符合要求。

3、独立财务顾问有充分理由确信上市公司委托独立财务顾问出具意见的《莱茵达体育发展股份有限公司重大资产置换及支付现金购买资产暨关联交易报告书（草案）》符合法律、法规和中国证监会及深交所的相关规定，所披露的

信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、独立财务顾问有关本次重大资产重组的专业意见已提交中泰证券内核机构审查，内核机构同意出具此专业意见。

5、独立财务顾问在与上市公司接触后至担任独立财务顾问期间，已采取严格的保密措施，严格执行风险控制和内部隔离制度，不存在内幕交易、操纵市场和证券欺诈问题。

6、独立财务顾问及经办人员与上市公司及本次交易各方均无利益关系，独立财务顾问就本次交易所发表的有关意见是完全独立进行的。

目 录

声明与承诺.....	1
目 录.....	4
释 义.....	8
重大事项提示.....	11
一、本次交易方案概述.....	11
二、本次交易对上市公司的影响.....	13
三、本次交易的决策程序及批准程序.....	14
四、上市公司的控股股东对本次重组的原则性意见.....	15
五、上市公司控股股东及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员的股份减持计划.....	15
六、本次重组中对中小投资者权益保护的安排.....	15
七、本次交易摊薄即期回报情况及相关填补回报措施.....	17
八、其他需要提醒投资者重点关注的事项.....	20
重大风险提示.....	21
一、本次交易的相关风险.....	21
二、文旅股份对上市公司持续经营影响的相关风险.....	23
第一节 本次交易概况	28
一、本次交易背景及目的.....	28
二、本次交易具体方案.....	30
三、本次交易构成重大资产重组.....	30
四、本次交易构成关联交易.....	32
五、本次交易不构成重组上市.....	32
六、本次交易对上市公司的影响.....	32
七、本次交易已履行的和尚未履行的决策过程及报批程序.....	34
八、本次交易相关方作出的重要承诺.....	34
第二节 上市公司基本情况	50
一、上市公司基本信息.....	50
二、历史沿革.....	50

三、上市公司股本结构及前十大股东情况.....	58
四、最近三十六个月控制权变动情况.....	59
五、最近三年重大资产重组情况.....	59
六、最近三年主营业务发展情况.....	60
七、最近三年主要财务数据及财务指标.....	60
八、控股股东和实际控制人情况.....	61
九、上市公司及其现任董事、监事、高级管理人员最近三年受到行政处罚 （与证券市场明显无关的除外）或刑事处罚情况的说明.....	62
十、上市公司及其现任董事、监事、高级管理人员因涉嫌犯罪正被司法机 关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查情况的说明.....	62
十一、上市公司及其现任董事、监事、高级管理人员最近 12 个月内受到证 券交易所公开谴责或其他重大失信行为情况的说明.....	62
第三节 交易对方情况	63
一、交易对方基本情况.....	63
二、交易对方之间是否存在关联关系的情况说明.....	71
三、交易对方与上市公司及其控股股东、实际控制人之间是否存在关联关 系，是否属于上市公司控股股东、实际控制人控制的关联人情况说明.....	71
四、交易对方向上市公司推荐的董事或者高级管理人员情况.....	71
五、交易对方及其主要管理人员最近五年内受行政处罚（与证券市场明显 无关的除外）、刑事处罚、涉及重大诉讼或仲裁情况.....	72
六、交易对方及其主要管理人员最近五年的诚信情况.....	72
第四节 拟置出资产情况	73
一、拟置出资产基本情况.....	73
二、拟置出资产是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况.....	87
三、最近三年与交易、增资或改制相关的评估或估值情况.....	87
四、涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项 的情况.....	87
五、债权债务转移情况.....	88
六、本次交易是否取得该公司其他股东的同意或者符合公司章程规定的股 权转让前置条件.....	88

七、职工安置情况.....	88
第五节 拟置入及购买资产情况	89
一、基本信息.....	89
二、历史沿革.....	89
三、股权结构及控制关系.....	92
四、主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有负债情况.....	94
五、违法违规情况.....	107
六、文旅股份主营业务情况.....	107
七、报告期内经审计的主要财务数据及财务指标.....	143
八、报告期内会计政策及相关会计处理.....	146
九、拟置入资产为股权时的相关说明.....	154
十、最近三年与交易、增资或改制相关的评估或估值情况.....	154
十一、重要子公司.....	155
十二、涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项的情况.....	155
十三、债权债务转移情况.....	155
十四、职工安置情况.....	155
第六节 本次交易的评估情况	156
一、置出资产评估情况.....	156
二、置入公司评估情况.....	201
三、董事会对标的资产评估合理性及定价公允性的分析.....	243
四、独立董事对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与目的的相关性和交易定价的公允性发表的独立意见.....	249
第七节 本次交易合同的主要内容	251
一、上市公司与文旅集团《重大资产重组协议》的主要内容.....	251
二、上市公司与成都体产《重大资产重组协议》的主要内容.....	257
三、《重大资产重组协议补充协议》的主要内容.....	263
第八节 独立财务顾问核查意见	265
一、基本假设.....	265
二、对本次交易合规性的核查意见.....	265

三、对本次交易所涉及的资产定价合理性的核查意见.....	270
四、对本次交易评估方法的适当性、评估假设其前提的合理性、重要评估参数的合理性的核查意见.....	274
五、对本次交易完成后上市公司持续经营能力、财务状况、是否有利于上市公司的持续发展、是否存在损害股东合法权益的核查意见.....	275
六、对本次交易对上市公司的市场地位、经营业绩、持续发展能力、公司治理机制的核查意见.....	279
七、对交易合同约定的资产交付安排是否可能导致上市公司交付现金后不能及时获得对价的风险，相关的违约责任是否切实有效的核查意见.....	279
八、对本次交易是否构成关联交易的核查意见.....	279
九、关于本次交易中聘请第三方等廉洁从业情况的核查意见.....	280
十、关于摊薄即期回报情况及相关填补即期回报措施的核查意见.....	281
第九节 独立财务顾问内部审核程序及内部审核意见.....	285
一、内部审核程序.....	285
二、内部审核意见.....	286
第十节 独立财务顾问结论性意见.....	288
附件 1：文旅集团下属企业明细.....	292
附件 2：杭州枫潭土地证明细表.....	300
附件 3：杭州枫潭房屋明细表.....	307
附件 4：文旅股份商标权明细表.....	312

释 义

在本报告中，除非上下文另有所指，下列简称具有如下含义：

上市公司、公司、莱茵体育	指	莱茵达体育发展股份有限公司（曾用名：莱茵达置业股份有限公司），深圳证券交易所上市公司，证券代码：000558.SZ
本次交易、本次重组、本次重大资产重组	指	上市公司以杭州枫潭100%股权、南京莱茵达100%股权置换文旅集团持有的文旅股份63.34%股份，现金收购文旅集团子公司成都体产持有的文旅股份3.33%股份
重组报告书	指	《莱茵达体育发展股份有限公司重大资产置换及支付现金购买资产暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》
文旅集团	指	成都文化旅游发展集团有限责任公司，上市公司的间接控股股东；文旅股份的控股股东，持有文旅股份63.34%股份
成都体投	指	成都体育产业投资集团有限责任公司，文旅集团的全资子公司；上市公司的控股股东，持有上市公司29.90%股份
成都体产	指	成都体育产业有限责任公司，文旅集团的全资子公司；文旅股份的股东之一，持有文旅股份3.33%股份
成都市国资委	指	成都市国有资产监督管理委员会
莱茵达控股	指	莱茵达控股集团有限公司（曾用名：莱茵达集团有限公司）
文旅股份、置入公司	指	成都文化旅游发展股份有限公司，全国中小企业股份转让系统基础层挂牌公司，证券代码：834833.OC
西岭雪山分公司	指	成都文化旅游发展股份有限公司西岭雪山运营分公司，文旅股份的分公司
枫叶宾馆	指	成都大邑西岭雪山枫叶宾馆有限责任公司，文旅股份的控股子公司
西岭旅服	指	成都西岭旅游服务有限责任公司，文旅股份的全资子公司
都江堰御庭	指	都江堰御庭旅游项目投资有限公司，文旅股份持有16.34%股权的参股公司
杭州枫潭	指	杭州莱茵达枫潭置业有限公司，上市公司的全资子公司
南京莱茵达	指	南京莱茵达体育发展有限公司，上市公司的全资子公司（曾用名：南京莱茵达置业有限公司）
置出公司	指	杭州枫潭、南京莱茵达
标的公司	指	文旅股份、杭州枫潭、南京莱茵达
置入资产	指	文旅集团持有的文旅股份63.34%股份
购买资产	指	成都体产持有的文旅股份3.33%股份
置入及购买资产	指	文旅股份66.67%股份
置出资产	指	杭州枫潭100%股权、南京莱茵达100%股权
标的资产、交易标的	指	置出资产、置入资产、购买资产
交易对方	指	文旅集团、成都体产
交易各方	指	上市公司、文旅集团、成都体产
西岭雪山开发	指	成都西岭雪山旅游开发有限责任公司，文旅集团通过成都天府旅游产业投资集团有限责任公司持有100%权益

成都天府华侨城	指	成都天府华侨城实业发展有限公司，文旅股份的股东之一，持有文旅股份33.33%股份
峨眉山A	指	峨眉山旅游股份有限公司，深圳证券交易所上市公司，股票代码：000888.SZ
九华旅游	指	安徽九华山旅游发展股份有限公司，上海证券交易所上市公司，股票代码：603199.SH
黄山旅游	指	黄山旅游发展股份有限公司，上海证券交易所上市公司，股票代码：600054.SH
丽江股份	指	丽江玉龙旅游股份有限公司，深圳证券交易所上市公司，股票代码：002033.SZ
报告期	指	2021年、2022年、2023年1-4月
报告期各期末	指	2021年12月31日、2022年12月31日、2023年4月30日
元、万元	指	人民币元、人民币万元
OTA	指	在线旅游（Online Travel Agency），是旅游电子商务行业的专业词语。指“旅游消费者通过网络向旅游服务提供商预定旅游产品或服务，并通过网上支付或者线下付费，即各旅游主体可以通过网络进行产品营销或产品销售”
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所、交易所	指	深圳证券交易所
股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《股票上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《上市公司监管指引第9号》	指	《上市公司监管指引第9号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》
《公司章程》	指	根据上下文含义，指相关公司现行/当时有效的公司章程
《重大资产重组协议》	指	《莱茵达体育发展股份有限公司与成都文化旅游发展集团有限责任公司之重大资产重组协议》《莱茵达体育发展股份有限公司与成都体育产业有限责任公司之重大资产重组协议》
《重大资产重组协议补充协议》	指	《莱茵达体育发展股份有限公司与成都文化旅游发展集团有限责任公司之重大资产重组协议之补充协议》
审计基准日、评估基准日	指	为实施本次交易而对标的资产进行审计、评估所选定的基准日，即为2023年4月30日
交割日	指	交易各方完成资产交割之日，由交易各方协商后另行确定
过渡期	指	自评估基准日（不含基准日当日）起至交割日（包含当日）的期间
中泰证券、独立财务顾问	指	中泰证券股份有限公司
中审众环、会计师、审计机构	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
竞天公诚、法律顾问	指	北京市竞天公诚律师事务所

中联评估、评估师、评估机构	指	中联资产评估集团有限公司
《独立财务顾问报告》、本报告	指	《中泰证券股份有限公司关于莱茵达体育发展股份有限公司重大资产置换及支付现金购买资产暨关联交易之独立财务顾问报告（修订稿）》
《法律意见书》	指	《北京市竞天公诚律师事务所关于莱茵达体育发展股份有限公司重大资产置换及支付现金购买资产暨关联交易之法律意见书》
《文旅股份审计报告》	指	中审众环为本次重组针对文旅股份出具的审计报告，包括：《成都文化旅游发展股份有限公司审计报告》（众环审字（2023）2800022号）、《成都文化旅游发展股份有限公司审计报告》（众环审字（2023）2800021号）
《杭州枫潭审计报告》	指	中审众环为本次重组针对杭州枫潭出具的审计报告，包括：《杭州莱茵达枫潭置业有限公司审计报告》（众环审字（2023）2800020号）、《杭州莱茵达枫潭置业有限公司审计报告》（众环审字（2023）2800018号）
《南京莱茵达审计报告》	指	中审众环为本次重组针对南京莱茵达出具的审计报告，包括：《南京莱茵达体育发展有限公司审计报告》（众环审字（2023）2800019号）、《南京莱茵达体育发展有限公司审计报告》（众环审字（2023）2800017号）
《备考审阅报告》	指	中审众环为本次重组出具的《莱茵达体育发展股份有限公司审阅报告》（众环阅字（2023）2800001号）
《文旅股份评估报告》	指	中联资产为本次重组针对文旅股份出具的《莱茵达体育发展股份有限公司拟收购成都文化旅游发展股份有限公司股权项目资产评估报告》（中联评报字[2023]第2811号）
《杭州枫潭评估报告》	指	中联资产为本次重组针对杭州枫潭出具的《莱茵达体育发展股份有限公司拟转让杭州莱茵达枫潭置业有限公司股权项目资产评估报告》（中联评报字[2023]第2793号）
《南京莱茵达评估报告》	指	中联资产为本次重组针对南京莱茵达出具的《莱茵达体育发展股份有限公司拟转让南京莱茵达体育发展有限公司股权项目资产评估报告》（中联评报字[2023]第2794号）

本报告中部分合计数与各加计数直接相加之和在尾数上有差异，此差异系四舍五入造成。

重大事项提示

本部分所述词语或简称与本报告“释义”所述词语或简称具有相同含义。
 特别提醒投资者认真阅读本报告全文，并注意下列事项：

一、本次交易方案概述

(一) 交易方案概况

交易形式		资产置换及现金购买	
交易方案简介		上市公司以其持有的杭州枫潭 100% 股权和南京莱茵达 100% 股权作为置出资产，与文旅集团置换其持有的文旅股份 63.34% 股份，差额部分以现金方式补足；同时，上市公司以现金方式购买成都体产持有的文旅股份 3.33% 股份。	
交易价格		51,478.53 万元	
置出标的 1	名称	杭州莱茵达枫潭置业有限公司 100% 股权	
	主营业务	房地产销售与租赁	
	所属行业	根据《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2017），杭州枫潭所属行业为“K7010 房地产开发经营”“K7040 房地产租赁经营”	
置出标的 2	名称	南京莱茵达体育发展有限公司 100% 股权	
	主营业务	房地产租赁	
	所属行业	根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），南京莱茵达所属行业为“K7040 房地产租赁经营”	
置入及购买标的	名称	成都文化旅游发展股份有限公司 66.67% 股份	
	主营业务	索道、滑雪、酒店经营、娱乐等旅游相关业务	
	所属行业	根据《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2017），文旅股份所属行业为“N786 游览景区管理”	
	其他	符合板块定位	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
		属于上市公司的同行业或上下游	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
		与上市公司主营业务具有协同效应	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
交易性质	构成关联交易		<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	构成《重组办法》第十二条规定的重大资产重组		<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	构成重组上市		<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
本次交易有无业绩补偿承诺			<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
本次交易有无减值补偿承诺			<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
其他需特别说明的事项	无		

(二) 交易标的的评估情况

1、拟置出资产的评估情况

单位：万元

交易标的名称	基准日	评估或估值方法	评估或估值结果	增值率/溢价率	本次拟交易的权益比例	交易价格	其他说明
杭州枫潭	2023年4月30日	资产基础法	35,031.99	32.34%	100.00%	35,031.99	无
南京莱茵达	2023年4月30日	资产基础法	9,680.37	43.33%	100.00%	9,680.37	无
合计	-	-	44,712.36	-	-	44,712.36	-

2、拟置入及购买资产的评估情况

单位：万元

交易标的名称	基准日	评估或估值方法	评估或估值结果	增值率/溢价率	本次拟交易的权益比例	交易价格	其他说明
文旅股份	2023年4月30日	资产基础法	77,213.93	24.66%	66.67%	51,478.53	无
合计	-	-	77,213.93	-	-	51,478.53	-

(三) 本次重组的支付方式

1、拟置出资产的支付方式

单位：元

序号	交易对方	交易标的名称及权益比例	支付方式		向该交易对方收取的总对价
			资产置换	现金	
1	文旅集团	杭州枫潭100%股权	350,319,900.00	-	350,319,900.00
2	文旅集团	南京莱茵达100%股权	96,803,700.00	-	96,803,700.00
合计	-	-	447,123,600.00	-	447,123,600.00

2、拟置入及购买资产的支付方式

单位：元

序号	交易对方	交易标的名称及权益比例	支付方式		向该交易对方支付的总对价
			资产置换	现金	
1	文旅集团	文旅股份63.34%股份	447,123,600.00	41,949,433.00	489,073,033.00
2	成都体产	文旅股份3.33%股份	-	25,712,239.00	25,712,239.00
合计	-	-	447,123,600.00	67,661,672.00	514,785,272.00

二、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司主营业务的影响

本次交易前，上市公司的主营业务为房地产销售与租赁、体育。受宏观经济增速放缓、人口结构变迁以及城市化速度逐步下降等因素影响，房地产行业整体发展速度减缓，增加上市公司盈利的不确定性。通过本次交易，上市公司将原有部分房地产销售与租赁业务资产置出，同时置入行业前景良好的旅游业务资产。本次交易完成后，上市公司将持有文旅股份 66.67%股份。上市公司的主营业务将变更为旅游、体育、房地产销售与租赁。

通过本次交易，上市公司将实现业务转型，聚焦于稳定运营与盈利的旅游业务，从而增强上市公司的资产质量及竞争力、提升上市公司盈利的稳定性及持续性，符合上市公司股东的利益。

（二）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易不涉及发行股份，本次交易前后，上市公司股权结构不发生变化。

（三）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

本次交易完成后，文旅股份将纳入上市公司的合并范围。根据中审众环出具的《备考审阅报告》，本次交易前后，上市公司 2022 年及 2023 年 1-4 月主要财务指标情况如下：

单位：万元

资产负债表项目	2023年4月30日			2022年12月31日		
	实际数 (交易前)	备考数 (交易后)	增长率	实际数 (交易前)	备考数 (交易后)	增长率
资产总额	179,075.39	212,893.22	18.88%	183,310.29	214,937.83	17.25%
负债总额	70,734.01	83,121.64	17.51%	75,582.45	90,113.23	19.23%
所有者权益	108,341.39	129,771.58	19.78%	107,727.84	124,824.60	15.87%
资产负债率	39.50%	39.04%	-0.46%	41.23%	41.93%	0.70%
归属于母公司所有者净资产	108,625.31	109,430.96	0.74%	108,614.82	106,381.90	-2.06%
每股净资产 (元/股)	0.84	0.85	1.19%	0.84	0.83	-1.19%
利润表	2023年1-4月			2022年		

项目	实际数 (交易前)	备考数 (交易后)	增长率	实际数 (交易前)	备考数 (交易后)	增长率
营业收入	9,227.95	17,348.75	88.00%	11,922.20	23,848.37	100.03%
营业成本	5,090.33	7,574.25	48.80%	8,475.18	14,215.65	67.73%
利润总额	951.37	5,922.61	522.53%	-3,553.71	1,046.23	-
净利润	613.55	4,923.59	702.48%	-3,731.34	332.56	-
归属于母公司所有者的净利润	10.49	3,034.21	28,824.80%	-3,616.50	-742.37	-
基本每股收益 (元/股)	0.00	0.02	28,824.80%	-0.03	-0.01	-
扣除非经常性损益后基本每股收益 (元/股)	0.00	0.02	28,824.80%	-0.04	-0.01	-

注：上市公司 2023 年 1-4 月财务报表未经审计。

本次交易完成后，报告期末上市公司总资产、总负债、归属于母公司的所有者权益、每股净资产均有所增加，资产负债率下降；2022 年、2023 年 1-4 月，上市公司营业收入、归属于母公司所有者的净利润、基本每股收益均有所提升。本次交易有利于提升上市公司资产质量，增强上市公司持续经营能力。

三、本次交易的决策程序及批准程序

(一) 本次交易已经履行的审批程序

- 1、本次重组方案已经文旅集团董事会审议通过，文旅集团已原则性同意本次重组；
- 2、本次交易标的资产的评估结果已经文旅集团备案；
- 3、本次重组方案及相关议案已经本次交易对方文旅集团和成都体产内部决策机构，及莱茵体育控股股东成都体投内部决策机构审议通过；
- 4、本次重组方案已经文旅集团出具批复文件批准；
- 5、本次重组方案及相关议案已经上市公司第十一届董事会第六次会议、第十一届监事会第五次会议审议通过。

(二) 本次交易尚需履行的审批程序及获得的批准

- 1、本次交易具体方案尚需上市公司股东大会审议通过；

2、相关法律、法规、规范性文件所要求的其他可能涉及的批准或核准。

在取得上述全部批准前，上市公司不得实施本次重组方案。本次交易能否通过上述批准存在不确定性，就上述事项通过的时间也存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

四、上市公司的控股股东对本次重组的原则性意见

上市公司控股股东成都体投已就本次交易出具确认文件，原则性同意本次交易。

五、上市公司控股股东及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员的股份减持计划

上市公司控股股东成都体投作出如下承诺：

“自上市公司本次重组首次披露之日起至实施完毕期间，本公司无减持上市公司股份的计划。上述股份包括本公司原持有的上市公司股份以及原持有的股份在上述期间内因上市公司派送股票红利、资本公积转增股本等事项形成的衍生股份。

本公司如违反上述减持计划而在上述期间内减持所持有的上市公司股份，减持股份所得收益归上市公司所有。”

上市公司董事、监事、高级管理人员作出如下承诺：

“自上市公司本次重组首次披露之日起至实施完毕期间，本人无减持上市公司股份的计划（如有）。上述股份包括本人原持有的上市公司股份以及原持有的股份在上述期间内因上市公司派送股票红利、资本公积转增股本等事项形成的衍生股份。

本人如违反上述减持计划而在上述期间内减持所持有的上市公司股份，减持股份所得收益归上市公司所有。”

六、本次重组中对中小投资者权益保护的安排

根据《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110号）和《重组管理办法》的相关规定，上市公司

在本次重组中对投资者权益保护作出了适当的安排，具体情况如下：

（一）严格履行上市公司信息披露的义务

上市公司及相关信息披露义务人严格按照《证券法》《重组管理办法》《上市公司信息披露管理办法》等相关法律、法规的规定，切实履行信息披露义务，公开、公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件。重组报告书披露后，上市公司将继续严格履行信息披露义务，按照相关法律、法规的要求，及时、准确地向所有投资者披露上市公司本次重组的进展情况。

（二）确保本次交易的定价公平、公允

上市公司已聘请符合《证券法》规定的审计、评估机构对置出公司、置入公司文旅股份进行审计、评估，确保置出资产、置入资产的定价公允、公平、合理。上市公司独立董事已对本次重大资产重组评估机构的独立性、假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性发表独立意见，董事会也已对本次重大资产重组评估机构的独立性、假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性进行分析。

（三）严格履行交易相关程序

在本次交易过程中，上市公司严格按照相关法律法规的规定履行法定程序进行表决和披露。本次交易相关事项在提交董事会审议时，独立董事就该事项发表了独立意见。

（四）股东大会及提供网络投票平台安排

上市公司董事会将在审议本次交易方案的股东大会召开前发布股东大会通知，提醒全体股东参加审议本次交易方案的临时股东大会会议。上市公司将根据法律、法规及规范性文件的相关规定就本次交易方案的表决提供网络投票平台，以便为股东参加股东大会提供便利；上市公司将采用中小投资者单独计票机制，充分保障中小股东行使其投票权。

七、本次交易摊薄即期回报情况及相关填补回报措施

（一）本次交易摊薄即期回报分析

根据《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发〔2013〕110号）、《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（中国证券监督管理委员会公告〔2015〕31号）等相关规定的要求，上市公司对本次交易摊薄即期回报情况进行了研究。根据上市公司的财务报告以及中审众环出具的《备考审阅报告》，本次交易前后，上市公司主要财务数据对比情况如下：

项目	2023年1-4月		2022年	
	实际数 (交易前)	备考数 (交易后)	实际数 (交易前)	备考数 (交易后)
营业收入（万元）	9,227.95	17,348.75	11,922.20	23,848.37
利润总额（万元）	951.37	5,922.61	-3,553.71	1,046.23
净利润（万元）	613.55	4,923.59	-3,731.34	332.56
归属于母公司所有者的净利润 (万元)	10.49	3,034.21	-3,616.50	-742.37
扣除非经常性损益后归属于母 公司所有者的净利润（万元）	-16.34	2,810.34	-4,727.64	-1,791.09
扣除非经常性损益后基本每股 收益（元/股）	0.00	0.02	-0.04	-0.01
扣除非经常性损益后稀释每股 收益（元/股）	0.00	0.02	-0.04	-0.01

注：上市公司2023年1-4月财务报表未经审计。

如上表所示，本次交易前，上市公司2022年和2023年1-4月扣除非经常性损益后基本每股收益分别为-0.04元/股和0.00元/股，本次交易完成后，上市公司2022年和2023年1-4月扣除非经常性损益后备考基本每股收益分别为-0.01元/股和0.02元/股。本次交易完成后，上市公司归属于母公司股东的净利润将增加，因此，不存在因本次交易而导致摊薄即期回报的情况。

（二）上市公司对填补即期回报采取的措施

虽然根据测算，本次交易不会导致上市公司摊薄即期回报的情况，但为了维护上市公司和全体股东的利益，若出现摊薄即期回报的情况，上市公司拟采取以下措施，以充分保障对股东的持续回报：

1、不断完善上市公司治理，为上市公司发展提供制度保障

上市公司已制定了较为完善、健全的法人治理结构及经营管理制度，保证了上市公司各项经营活动的正常有序进行。本次交易完成后，上市公司将继续严格遵守《公司法》《证券法》等法律、法规、规范性文件的规定，不断完善上市公司治理结构，切实保护投资者尤其是中小投资者权益，为上市公司发展提供制度保障。

2、加强经营管理和内部控制，提升经营效率，降低运营成本

上市公司将进一步加强经营管理和内部控制，提高公司日常运营效率，降低公司运营成本。上市公司将努力提高资金的使用效率，设计合理的资金使用方案，规范有效地运用各种融资工具和渠道，控制资金成本，节省上市公司的各项费用支出，全面有效地控制上市公司经营和管理风险，提升经营效率。

3、保持稳定的股东回报政策，强化投资者回报机制

上市公司已根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》等相关规定、《公司章程》等公司制度中关于利润分配的要求，实行持续、稳定、积极的利润分配政策，同时结合上市公司实际情况和投资者意愿，广泛听取投资者尤其是中小股东以及独立董事的意见和建议。上市公司将持续完善公司利润分配政策并更加明确对股东回报的合理规划，强化中小投资者权益保障机制，重视提高现金分红水平，强化投资者回报机制并给予投资者合理回报。

上述填补即期回报措施的制定不等于对上市公司未来利润作出保证。

（三）关于填补即期回报措施能够得到切实履行的承诺

1、上市公司控股股东的承诺

上市公司控股股东成都体投为保障上市公司填补回报措施能够得到切实履行，作出如下承诺：

“（1）不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；

（2）本承诺出具后，若监管部门就填补回报措施及其承诺的相关规定作出其他要求的，且上述承诺不能满足监管部门该等新的监管规定时，本公司承诺届时将按照监管部门的最新规定出具补充承诺；

(3) 本公司承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及本公司作出的相关承诺，若本公司违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本公司愿意依法承担相应的赔偿责任。”

2、上市公司间接控股股东的承诺

上市公司间接控股股东文旅集团为保障上市公司填补即期回报措施能够得到切实履行，作出如下承诺：

“（1）不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；

（2）本承诺出具后，若监管部门就填补回报措施及其承诺的相关规定作出其他要求的，且上述承诺不能满足监管部门该等新的监管规定时，本公司承诺届时将按照监管部门的最新规定出具补充承诺；

（3）本公司承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及本公司作出的相关承诺，若本公司违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本公司愿意依法承担相应的赔偿责任。”

3、上市公司董事、高级管理人员的承诺

上市公司董事、高级管理人员为保障上市公司填补即期回报措施能够得到切实履行，作出如下承诺：

“（1）不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害上市公司利益；

（2）对本人的职务消费行为进行约束；

（3）不动用上市公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动；

（4）由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与上市公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

（5）若上市公司实施股权激励计划，则拟公布的股权激励的行权条件与上市公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

（6）本承诺出具后，若监管部门就填补回报措施及其承诺的相关规定作出其他要求的，且上述承诺不能满足监管部门该等新的监管规定时，本人承诺届

时将按照监管部门的最新规定出具补充承诺；

（7）本人承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及本人作出的相关承诺，若本人违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担相应的赔偿责任。”

八、其他需要提醒投资者重点关注的事项

无。

重大风险提示

一、本次交易的相关风险

（一）本次交易可能被暂停、中止或取消的风险

上市公司制定了严格的内幕信息管理制度，上市公司和交易对方在研究和协商本次交易方案的过程中，积极主动地进行内幕信息管理，尽可能缩小内幕信息知情人员范围、减少和避免内幕信息的外泄和传播。尽管如此，受制于查询范围和核查手段的有限性，仍然无法避免有关机构和个人利用关于本次交易的内幕信息进行内幕交易的可能，本次交易存在因上市公司股价异常波动或存在异常交易可能涉嫌内幕交易而暂停、中止或取消的风险。

本次交易审核过程中，市场环境可能发生重大变化或发生其他不可预见的重大事件，从而影响本次交易无法按期进行；如无法按期进行或需重新进行，则面临重新定价的风险。

交易各方可能需要根据市场环境变化和监管机构的审核要求修订、完善交易方案，若交易各方无法就完善后的交易方案达成一致，则本次交易可能存在暂停、中止或取消的风险。

（二）本次交易的审批风险

本次交易方案尚需获得的批准和核准，包括但不限于：

- 1、本次交易具体方案尚需上市公司股东大会审议通过；
- 2、相关法律、法规、规范性文件所要求的其他可能涉及的批准或核准。

本次交易尚需满足多项条件后方可实施，包括但不限于上述提及的上市公司股东大会审议通过重组报告书相关议案等。截至本报告出具日，上述审批事项尚未完成，本次交易能否获得相关的批准，以及获得相关批准的时间均存在不确定性。

（三）业务整合风险

本次交易前，上市公司的主营业务为房地产销售与租赁、体育。本次交易完成后，上市公司将置出部分房地产销售与租赁业务资产，通过资产置换以及

现金购买，上市公司将持有文旅股份 66.67%股份，上市公司主营业务将变更为旅游、体育、房地产销售与租赁。

由于上市公司现有业务与文旅股份在经营模式上存在差异，本次交易完成后，上市公司将积极推进对文旅股份业务、资产、人员、机构、财务等方面的整合。但由于上述整合过程需要一定的时间，本次交易完成后的整合能否顺利实施，以及整合效果能否达到预期存在一定的不确定性。

（四）业务转型风险

上市公司已经调整公司战略，逐渐去地产化，转向“文旅体融合并行发展，聚焦文旅体大消费”的业务定位。因此，报告期内，上市公司的房地产销售与租赁业务均为存量房地产项目的销售及租赁，无新增土地储备及新开工建设项，未来上市公司将逐步减少房地产销售与租赁业务。

本次交易完成后，上市公司主营业务将变更为旅游、体育、房地产销售与租赁，上市公司将新增冰雪山地旅游运动等旅游相关业务，推动“泛文旅体”融合发展战略，实现业务转型。

由于文旅股份的主营业务为索道、滑雪、酒店经营、娱乐等旅游相关业务，与上市公司现有房地产销售与租赁、体育业务从商品服务提供样式、经营模式、客户及其需求、供应商等方面存在根本性差异，本次交易前，上市公司对旅游业务的投入并不充分，旅游业务做大做强需要一定周期且存在不确定性。若上市公司在业务转型过程中不能有效满足旅游业务的发展需求，可能对文旅股份以及上市公司的持续经营构成不利影响。

（五）标的资产估值风险

1、文旅股份其他权益工具投资估值风险

文旅股份其他权益工具投资系其持有的都江堰御庭 16.34%股权。因股东之间对都江堰御庭经营成果的认定、是否触发股权回购条款及违约赔偿等事项存在争议，评估机构难以确认基准日该项资产的公允价值，本次评估其他权益工具投资按账面值列示。因股东之间对都江堰御庭存在争议事项，该等争议有可能导致文旅股份其他权益工具投资估值与实际情况不符，进而可能对上市公司及其股东利益构成不利影响。

2、其他标的资产估值风险

本次交易中，置出公司、置入公司的审计、评估基准日为 2023 年 4 月 30 日。根据中联评估针对置入公司出具的《文旅股份评估报告》，文旅股份 66.67% 股份资产基础法评估结果为 51,478.53 万元，评估增值率为 24.66%，评估作价为 51,478.53 万元；根据中联评估针对置出公司出具的《杭州枫潭评估报告》及《南京莱茵达评估报告》，置出资产的资产基础法评估结果为 44,712.36 万元，评估增值率为 34.58%，评估作价为 44,712.36 万元。

虽然评估机构在执业过程中勤勉、尽责，严格实施了必要的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，但仍可能出现未来实际情况与评估假设不一致的情形，特别是宏观经济、监管政策、行业政策、市场竞争形势变化等发生不可预知的变化，均有可能导致标的资产的估值与实际情况不符，进而可能对上市公司及其股东利益构成不利影响。

二、文旅股份对上市公司持续经营影响的相关风险

（一）政策风险

1、大熊猫国家公园政策变动风险

文旅股份的索道、酒店、滑雪场等旅游设施均位于西岭雪山景区内。西岭雪山是世界自然遗产——大熊猫栖息地、国家级风景名胜区、国家级森林公园、4A 级旅游景区。2017 年 1 月，中共中央办公厅、国务院办公厅正式印发《大熊猫国家公园体制试点方案》，全面启动大熊猫国家公园体制试点工作。根据《四川省大熊猫国家公园管理办法》等相关规定，大熊猫国家公园分为核心保护区和一般控制区，其中核心保护区是指维护以大熊猫为代表的珍稀野生动物种群正常生存、繁衍、迁移的关键区域采取封禁和自然恢复等方式对自然生态系统和自然资源实行最严格的科学保护，原则上禁止人为活动；一般控制区除满足国家特殊战略需要的有关活动外，原则上禁止开发性、生产性项目建设活动，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动，其中包括经批准的生态旅游项目。

2023 年 8 月 19 日，经国家林草局（国家公园管理局）批复，《大熊猫国家公园总体规划（2023-2030 年）》正式颁布，总体规划提出将在西岭雪山景区建

设重点自然教育基地，依托自然教育、生态体验为主的场馆或区域，建设访客全面认知大熊猫国家公园的重要窗口。根据现有的《大熊猫国家公园总体规划（2023-2030年）》《大熊猫国家公园成都片区建设实施规划（2021-2025年）（征求意见稿）》，文旅股份及其分公司、控股子公司所经营的旅游项目均位于大熊猫国家公园的一般控制区内，该等旅游项目已于2017年1月31日前建成并投入运营，并根据《关于加大大熊猫国家公园体制试点期间生产经营等人为活动管控的通知》（川熊猫公园发〔2018〕2号）履行了备案程序，属于一般控制区内经批准的生态旅游项目。

因此，文旅股份的旅游项目目前符合国家和地方上述法规政策的规定，但鉴于目前各详细规划暂未发布，若未来大熊猫国家公园部分细节政策发生变化，可能对文旅股份以及上市公司的持续经营构成不利影响。

2、旅游行业政策变动风险

文旅股份的主营业务包括索道、滑雪、酒店经营、娱乐等，均围绕旅游行业展开，而旅游行业景气度受旅游行业政策影响较大，近年来，政府高度重视旅游产业的发展，制定和出台了一系列重要战略及意见措施，为旅游行业发展创造了良好的政策环境，行业环境整体向好。若未来政策支持力度有所下降，行业环境可能出现一定波动，可能对文旅股份以及上市公司的持续经营构成不利影响。

3、用地政策变动风险

报告期内，文旅股份滑雪业务毛利占比较高，是文旅股份的主要盈利来源之一。截至本报告出具日，文旅股份利用西岭雪山开发持有的国有划拨林草地（大邑国用（2000）字第12282号）开展滑雪业务，占地面积约为280,000m²，但滑雪场的建设未在山地上加盖建筑，亦未改变上述林草地的地表形态。

根据《全国冰雪场地设施建设规划（2016-2022年）》（体经字〔2016〕646号）、《产业用地政策实施工作指引（2019年版）》（自然资办发〔2019〕31号），利用现有山川水面建设冰雪场地设施，对不占压土地、不改变地表形态的，可按原地类管理，……；不符合划拨用地目录的，应当有偿使用，可以协议方式供地。

针对文旅股份的滑雪场用地，大邑县人民政府已出具《大邑县人民政府关于<西岭雪山景区开展滑雪（滑草）游乐项目等相关事宜的请示>的说明》，其同意文旅股份在西岭雪山开发所属的划拨土地使用权范围内开展滑雪（滑草）游乐项目，并设置索道及支架；使用期限与《成都西岭雪山风景名胜区旅游项目经营合同》及补充协议约定一致，相关费用包含在资源有偿使用费之中。大邑县规划和自然资源局已出具《关于成都文旅现状经营情况的说明》，其同意文旅股份继续以现状经营，不会要求拆除建筑或进行其他处罚。

因此，文旅股份有偿使用土地，且未改变地表形态，符合国家上述用地法规政策的规定。但若未来用地政策发生重大变化，可能对文旅股份以及上市公司的持续经营构成重大不利影响。

4、价格标准或定价政策变动风险

报告期内，文旅股份索道业务收入占比、毛利占比较高，是文旅股份的主要收入及盈利来源之一，而索道业务的相关收费最高限价由价格主管部门核定。若未来价格主管部门调整文旅股份相关收费标准或定价政策，文旅股份的经营业绩将会受到相应价格调整范围及调整幅度的影响，可能对文旅股份以及上市公司的持续经营构成重大不利影响。

（二）市场风险

1、市场竞争风险

随着我国国民经济水平的逐渐提升，国民对于旅游的需求逐渐增长。而各地行政部门、事业单位、国有企业、民营企业等越来越多的各类市场主体开始从事旅游相关产业，在推动行业快速发展的同时也加剧了市场竞争。文旅股份自设立以来一直从事旅游行业，积累了丰富的索道、滑雪、酒店等旅游项目的开发与运营经验，且文旅股份依托于西岭雪山景区自然旅游资源，拥有川渝地区乃至我国南方等低纬度地区稀缺的集滑雪运动和旅游于一体的室外滑雪场，资源禀赋优异。但随着市场竞争加剧，若文旅股份无法提升旅游项目开发运营能力，无法更好满足旅客的需求，将会对文旅股份以及上市公司的持续经营构成不利影响。

（三）经营风险

1、经营权到期后存在无法续期的风险

文旅股份与大邑县人民政府已签署了相关协议，大邑县人民政府同意文旅股份在西岭雪山风景名胜区内开展旅游经营项目，包括但不限于滑雪（滑草）游乐项目、户外休闲运动项目、索道、交通车、景区住宿餐饮服务以及商品销售、摄影摄像、游客服务及其他法律法规未明文禁止的经营活动，并同意文旅股份或指定的子公司为滑雪（滑草）游乐项目、户外休闲运动项目、索道、交通车的唯一经营主体；经营期限自 2013 年 1 月 1 日至 2049 年 12 月 31 日止。截至本报告出具日，文旅股份拥有较长的经营权剩余期限。但该等经营权到期后，文旅股份能否继续获得上述经营许可存在一定不确定性，且再次取得该经营权所需支付的费用也可能存在上升的风险。若文旅股份未能继续取得经营权，或为继续取得经营权支付的费用大幅上升，将会对文旅股份以及上市公司的持续经营构成重大不利影响。

2、部分经营性资产未取得不动产权证的风险

文旅股份 3 条索道（日月坪索道、鸳鸯池 1 号索道、鸳鸯池 2 号索道）支架建设在西岭雪山开发持有的国有划拨林草地（大邑国用（2000）字第 12282 号）上，占地面积较小。其中，日月坪索道支架占用的林草地已经获得四川省林草局《使用林地审核同意书》（川林地审字[2020]567 号），但其尚未完成农用地转建设用地的程序。其他索道尚未办理《使用林地审核同意书》的程序。

日月坪索道上站房（包括日月坪上其他建筑）对应用地面积为 10.33 亩，位于文旅股份以划拨形式持有的国有建设用地（川（2020）大邑县不动产权第 0015327 号）范围内。该幅土地属于历史遗留问题，西岭雪山开发曾于 1999 年向大邑县委员会办公室支付了 50 万元用以作为购买日月坪上站房用地的土地出让金，但该幅土地一直未办理交接，直到 2020 年为解决历史遗留问题，将该幅土地以划拨用地方式过户登记给文旅股份，造成了土地证载性质与实际用途不符的情形。

日月坪索道下站房对应用地面积为 4,144.3m²，位于文旅股份以出让形式拥有的国有商业用地（大邑国用（2013）第 7028 号）范围内。文旅股份对该幅土

地的权利完好，但上盖建筑尚未办理不动产权证。

上述未取得不动产权证的设施建筑主要系由于使用国有划拨林草地、国有划拨建设用地等用地瑕疵所致。根据现有的《大熊猫国家公园总体规划（2023-2030年）》《大熊猫国家公园成都片区建设实施规划（2021-2025年）（征求意见稿）》，上述用地均位于大熊猫国家公园的一般控制区内。但规范上述用地瑕疵的流程尚需大熊猫国家公园专门详细规划出台后，由主管部门再将用地调规变性转为国有建设用地后办理出让手续。若该等设施建筑被主管部门认定为违章建筑，存在被拆除或处罚的潜在风险，将会对文旅股份以及上市公司的持续经营构成不利影响。

3、经营业绩季节性波动的风险

文旅股份所处旅游行业存在较为明显的季节性特征，游客出行的旺季通常集中在西岭雪山景区的雪季，即每年12月到次年3月。此外，阴雨、寒冷等天气状况也会直接影响文旅股份的业务开展。因此，文旅股份的主营业务受季节性因素的影响较为明显，经营业绩存在季节性波动的风险，可能对文旅股份以及上市公司的持续经营构成不利影响。

4、现金收款的财务内部控制风险

个人游客是文旅股份所处旅游行业的重要客户群体。近年来，虽然文旅股份通过多种方式积极鼓励客户线上或刷卡支付，但在日常交易中仍存在少量现金收款的情况。截至本报告出具日，文旅股份已经制定了较为完善的现金收支管理的财务内部控制制度并要求相关工作人员严格执行，现金舞弊风险总体可控。但是，若出现现金结算流程等财务内部控制制度未被严格执行的情形，则可能导致现金的管理风险。

第一节 本次交易概况

一、本次交易背景及目的

（一）本次交易的背景

1、深化国有企业体制改革

2019年，按照成都市委市政府创建“世界赛事名城”以及《成都市市属国有企业“国资证券化”专项行动实施方案》的要求，为推进国资证券化进程，实现国有资产的整体上市，成都体投通过协议转让方式取得了莱茵体育的控股权，持股比例为29.90%。根据后续计划，将做实莱茵体育作为文旅集团资产证券化的转化平台，为文旅集团旗下优质资产的证券化提供最直接、最便捷、最高效的资本运作通道。同时，根据控制权收购协议的约定，控股股东成都体投将积极支持上市公司的发展，向上市公司提供资源对接/导入、融资等支持，改善上市公司经营环境。

2、深入贯彻文旅体融合发展的行业方针

体育文化与旅游业相互融合已成为行业发展的新态势。近年来，我国陆续出台了相关政策，推进体旅融合发展，进一步激发体育、旅游市场活力。2019年8月，国务院印发《关于进一步激发文化和旅游消费潜力的意见》，提出“要大力发展体育旅游，推进幸福产业服务消费质量提升。”体育文化同旅游业的融合，不仅在经济层面能带动行业升级、推动经济社会的高质量发展、提升大众消费水平，而且在文化层面上，也能进一步实现对中华优秀传统文化的弘扬。2022年1月，国务院印发《“十四五”旅游业发展规划》，提出“实施体育旅游精品示范工程，以北京冬奥会、冬残奥会等重大体育赛事为契机，打造一批有影响力的体育旅游精品线路、精品赛事和示范基地，规范和引导国家体育旅游示范区建设”。

上市公司践行产业融合发展，以“泛文旅体”为战略发展方向，围绕体育、旅游、文化三大产业搭建主营业务体系。

3、文旅股份拥有优质的冰雪山地旅游运动资源

本次交易拟置入及购买资产为文旅股份66.67%股份，文旅股份主要在成都

西岭雪山景区内从事索道业务、酒店经营业务、滑雪业务与娱乐业务，为游客提供交通、住宿餐饮、滑雪娱乐项目等服务。西岭雪山景区内终年积雪的大雪山海拔 5,364 米，总面积 483 平方公里，为成都第一峰。西岭雪山滑雪场海拔高度为 2,100-2,800 米，所占区域面积约 7 平方公里，建有多条滑雪道及配套缆车，其中，滑雪道包括初中级滑雪道 2 条、中级滑雪道 1 条、高级滑雪道 2 条、儿童滑雪道 1 条、单板公园道 1 条，并配套四人吊椅式缆车 2 条及魔毯 2 条；此外景区还配备箱式缆车索道 3 条，其中 2 条为交通客运索道，1 条为观景客运索道。西岭滑雪场是我国南方地区规模最大、设备最齐全的室外天然滑雪场之一，拥有优质的冰雪山地旅游运动资源。

（二）本次交易的目的

1、促进上市公司加快推进文旅体融合发展

2019 年 6 月，成都体投成为上市公司控股股东，上市公司有序推进管理体制、团队建设、资源协同等方面的规划和调整。本次交易将通过优化资产结构，剥离低效资产，围绕体育、旅游、文化三大产业搭建主营业务体系。上市公司将依托文旅股份，进一步做大做强冰雪山地旅游运动等旅游相关业务，加快推动“泛文旅体”融合发展战略。

2、提升上市公司持续盈利能力

上市公司 2021 年、2022 年营业收入逐年下降；同时，公司 2021 年和 2022 年归属于母公司所有者的净利润分别为-9,419.73 万元和-3,616.50 万元，盈利能力较差。报告期内，上市公司经营业绩情况如下：

单位：万元

项目	2023 年 1-4 月	2022 年度	2021 年度
营业收入	9,227.95	11,922.20	14,069.54
净利润	613.55	-3,731.34	-10,410.41
归属于母公司所有者的净利润	10.49	-3,616.50	-9,419.73

注：上市公司 2023 年 1-4 月财务报表未经审计。

根据中审众环出具的《备考审阅报告》，本次交易完成后，上市公司的营业收入、净利润以及归属于母公司所有者的净利润均得到一定幅度的增加，具体情况详见本报告第一节之“六、（三）本次交易对上市公司主要财务指标的影响”。

响”。

因此，本次交易有助于上市公司增加收入、利润规模，提升上市公司持续盈利能力。

3、推动国有企业市场化改革，响应成都市国有企业上市重组战略方针

为响应中央对国企改革战略指导，提高成都市属国企的市场化竞争力，2018年8月，成都市国资委印发《关于大力推进市属国有企业上市和并购重组工作的实施意见》，要求以推进国企上市和并购重组为重要抓手，提升市属国企发展水平，并开展国资证券化五年专项行动。基于上述背景，文旅集团作为成都市属大型文旅体产业集团，积极推动优质资产与资本市场对接，提高资产证券化率，推动成都市国有文旅体产业资源的市场化发展。

二、本次交易具体方案

本次交易包括重大资产置换和支付现金购买资产两部分。上市公司以其持有的杭州枫潭 100%股权和南京莱茵达 100%股权作为置出资产，与文旅集团置换其持有的文旅股份 63.34%股份，差额部分以现金方式补足；同时，上市公司以现金方式购买成都体产持有的文旅股份 3.33%股份，资金来源为自有资金。

本次交易完成后，上市公司将持有文旅股份 66.67%股份，文旅股份成为上市公司的控股子公司。

三、本次交易构成重大资产重组

根据《重组管理办法》第十二条规定，“上市公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：（一）购买、出售的资产总额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到 50%以上；（二）购买、出售的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占上市公司同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 50%以上，且超过五千万元人民币；（三）购买、出售的资产净额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50%以上，且超过五千万元人民币”。

根据《重组管理办法》第十四条规定，“购买股权导致上市公司取得被投

资企业控股的，其资产总额以被投资企业的资产总额和成交金额二者中的较高者为准，营业收入以被投资企业的营业收入为准，资产净额以被投资企业的净资产额和成交金额二者中的较高者为准；出售股权导致上市公司丧失被投资企业控股的，其资产总额、营业收入以及资产净额分别以被投资企业的资产总额、营业收入以及净资产额为准”“上市公司同时购买、出售资产的，应当分别计算购买、出售资产的相关比例，并以二者中比例较高者为准”。

（一）拟置出资产情况

本次交易的拟置出资产为杭州枫潭 100%股权和南京莱茵达 100%股权。根据经中审众环审计的上市公司和拟置出资产 2022 年财务报告情况，本次交易拟置出资产的相关指标占交易前上市公司最近一个会计年度财务指标的比例计算如下：

单位：万元

项目	资产总额	资产净额	营业收入
拟置出资产 1（杭州枫潭）	37,392.73	26,781.09	2,652.04
拟置出资产 2（南京莱茵达）	12,890.57	6,916.48	408.58
拟置出资产小计	50,283.30	33,697.57	3,060.62
上市公司	183,310.29	108,614.82	11,922.20
占比	27.43%	31.02%	25.67%

注：上市公司资产净额为归属于母公司所有者权益口径。

（二）拟置入及购买资产情况

本次交易的拟置入资产为文旅集团持有的文旅股份 63.34%股份，拟购买资产为成都体产持有的文旅股份 3.33%股份，上市公司合计拟置入及购买文旅股份 66.67%股份。根据经中审众环审计的上市公司和文旅股份 2022 年财务报告情况以及本次交易作价情况，本次交易拟置入及购买资产的相关指标占交易前上市公司最近一个会计年度财务指标的比例计算如下：

单位：万元

项目	资产总额	资产净额	营业收入
拟置入及购买资产 （文旅股份 66.67%股份）	68,253.41	57,560.49	14,986.80
上市公司	183,310.29	108,614.82	11,922.20
占比	37.23%	53.00%	125.70%

注：上述拟置入及购买资产的资产总额、资产净额、营业收入为文旅股份的合并财务数据，上市公司资产净额为归属于母公司所有者权益口径。同时，根据《重组管理办法》，文旅股份资产总额以文旅股份的资产总额和成交金额二者中的较高者为准，营业收入以文旅股份的营业收入为准，资产净额以文旅股份的净资产额和成交金额二者中的较高者为准。

根据《重组管理办法》第十二条、第十四条的规定，本次交易构成重大资产重组。

四、本次交易构成关联交易

本次交易前，文旅集团持有上市公司控股股东成都体投 100% 股权，文旅集团为上市公司间接控股股东。同时，文旅集团持有成都体产 100% 股权。根据《股票上市规则》等相关规定，本次交易的交易对方文旅集团和成都体产属于上市公司的关联方，本次交易构成关联交易。

五、本次交易不构成重组上市

截至本报告出具日，上市公司最近 36 个月内控制权未发生变动。本次重组不涉及发行股份，不涉及上市公司股权的变动，不会导致上市公司控股股东、实际控制人发生变更。因此，本次交易不构成《重组管理办法》第十三条规定的重组上市情形，本次交易不构成重组上市。

六、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司主营业务的影响

本次交易前，上市公司的主营业务为房地产销售与租赁、体育。受宏观经济增速放缓、人口结构变迁以及城市化速度逐步下降等因素影响，房地产行业整体发展速度减缓，增加上市公司盈利的不确定性。通过本次交易，上市公司将原有部分房地产销售与租赁业务资产置出，同时置入行业前景良好的旅游业务资产。本次交易完成后，上市公司将持有文旅股份 66.67% 股份。上市公司的主营业务将变更为旅游、体育、房地产销售与租赁。

通过本次交易，上市公司将实现业务转型，聚焦于稳定运营与盈利的旅游业务，从而增强上市公司的资产质量及竞争力、提升上市公司盈利的稳定性及持续性，符合上市公司股东的利益。

（二）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易不涉及发行股份，本次交易前后，上市公司股权结构不发生变化。

（三）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

本次交易完成后，文旅股份将纳入上市公司的合并范围。根据中审众环出具的《备考审阅报告》，本次交易前后，上市公司 2022 年及 2023 年 1-4 月主要财务指标情况如下：

单位：万元

资产负债表项目	2023年4月30日			2022年12月31日		
	实际数 (交易前)	备考数 (交易后)	增长率	实际数 (交易前)	备考数 (交易后)	增长率
资产总额	179,075.39	212,893.22	18.88%	183,310.29	214,937.83	17.25%
负债总额	70,734.01	83,121.64	17.51%	75,582.45	90,113.23	19.23%
所有者权益	108,341.39	129,771.58	19.78%	107,727.84	124,824.60	15.87%
资产负债率	39.50%	39.04%	-0.46%	41.23%	41.93%	0.70%
归属于母公司所有者净资产	108,625.31	109,430.96	0.74%	108,614.82	106,381.90	-2.06%
每股净资产 (元/股)	0.84	0.85	1.19%	0.84	0.83	-1.19%
利润表项目	2023年1-4月			2022年		
	实际数 (交易前)	备考数 (交易后)	增长率	实际数 (交易前)	备考数 (交易后)	增长率
营业收入	9,227.95	17,348.75	88.00%	11,922.20	23,848.37	100.03%
营业成本	5,090.33	7,574.25	48.80%	8,475.18	14,215.65	67.73%
利润总额	951.37	5,922.61	522.53%	-3,553.71	1,046.23	-
净利润	613.55	4,923.59	702.48%	-3,731.34	332.56	-
归属于母公司所有者的净利润	10.49	3,034.21	28,824.80%	-3,616.50	-742.37	-
基本每股收益 (元/股)	0.00	0.02	28,824.80%	-0.03	-0.01	-
扣除非经常性损益后基本每股收益 (元/股)	0.00	0.02	28,824.80%	-0.04	-0.01	-

注：上市公司 2023 年 1-4 月财务报表未经审计。

本次交易完成后，报告期末上市公司总资产、总负债、归属于母公司的所

有者权益、每股净资产均有所增加，资产负债率下降；2022年、2023年1-4月，上市公司营业收入、归属于母公司所有者的净利润、基本每股收益均有所提升。本次交易有利于提升上市公司资产质量，增强上市公司持续经营能力。

七、本次交易已履行的和尚未履行的决策过程及报批程序

（一）本次交易已经履行的审批程序

- 1、本次重组方案已经文旅集团董事会审议通过，文旅集团已原则性同意本次重组；
- 2、本次交易标的资产的评估结果已经文旅集团备案；
- 3、本次重组方案及相关议案已经本次交易对方文旅集团和成都体产内部决策机构，及莱茵体育控股股东成都体投内部决策机构审议通过；
- 4、本次重组方案已经文旅集团出具批复文件批准；
- 5、本次重组方案及相关议案已经上市公司第十一届董事会第六次会议、第十一届监事会第五次会议审议通过。

（二）本次交易尚需履行的审批程序及获得的批准

- 1、本次交易具体方案尚需上市公司股东大会审议通过；
- 2、相关法律、法规、规范性文件所要求的其他可能涉及的批准或核准。

在取得上述全部批准前，上市公司不得实施本次重组方案。本次交易能否通过上述批准存在不确定性，就上述事项通过的时间也存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

八、本次交易相关方作出的重要承诺

承诺主体	承诺事项	承诺内容
（一）上市公司及其董事、监事、高级管理人员		
上市公司	关于提供信息真实、准确和完整的承诺函	1、本公司保证将及时提供本次交易相关信息和文件，并保证所提供的信息和文件均真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任； 2、本公司保证向参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本

承诺主体	承诺事项	承诺内容
		<p>或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>3、本公司保证为本次交易所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；本公司保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；本公司负责人、主管会计工作的负责人和会计机构负责人保证本次交易的信息披露和申请文件所引用的相关数据真实、准确、完整；</p> <p>4、本公司保证本次交易的各中介机构在申请文件中引用的由本公司所出具的文件及引用文件的相关内容已经本公司审阅，确认本次交易的申请文件不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>5、本公司保证本次交易的信息披露和申请文件的内容均真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对本次交易的信息披露和申请文件中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担个别及连带的法律责任。如违反上述承诺，本公司愿意就此承担全部法律责任。</p>
上市公司董事、监事、高级管理人员	关于提供信息真实、准确和完整的承诺函	<p>1、本人保证将及时提供本次交易相关信息和文件，并保证所提供的信息和文件均真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任；</p> <p>2、本人保证向参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件签署时业经合法授权并有效签署，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>3、本人保证为本次交易所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；本人保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；</p> <p>4、本人保证本次交易的各中介机构在申请文件中引用的由本人所出具的文件及引用文件的相关内容已经本人审阅，确认本次交易的申请文件不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>5、本人保证本次交易的信息披露和申请文件的内容均真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对本次交易的信息披露和申请文件中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担个别及连带的法律责任；</p> <p>6、如本次交易因所提供或者披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，本人将暂停转让在上市公司拥有权益的股份（如有），并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由上市公司董事会代本人向证券交易所和登记结算公司申请锁定；如本人未在两个交易日内提交锁定申请的，本人同意授权上市公司董事会在核实后直接向</p>

承诺主体	承诺事项	承诺内容
		<p>证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；如上市公司董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，本人同意授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺自愿锁定股份用于相关投资者赔偿安排。</p> <p>本人承诺，如本人违反上述承诺，因此给上市公司及投资者造成损失的，本人将及时、足额赔偿上市公司及投资者因此遭受的全部损失。</p>
上市公司	关于无违法违规及诚信情况的承诺函	<p>1、本公司的董事、监事、高级管理人员具备和遵守《中华人民共和国公司法》等法律、法规、规范性文件和公司章程规定的任职资格和义务，其任职均经合法程序产生，不存在有关法律、法规、规范性文件和公司章程及有关监管部门、兼职单位（如有）所禁止的兼职情形；</p> <p>2、本公司以及本公司的董事、监事、高级管理人员最近 36 个月不存在受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚的情形，不存在损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法违规行为；不存在最近 36 个月受到中国证券监督管理委员会的行政处罚、最近 12 个月内受到证券交易所的公开谴责的情形；不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查、涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，或者被其他有权部门调查的情形；</p> <p>3、本公司及本公司的董事、监事、高级管理人员最近 36 个月内诚信情况良好，不存在重大失信情况，不存在未按期偿还大额债务、未履行公开承诺等情况。</p>
上市公司董事、监事、高级管理人员	关于无违法违规及诚信情况的承诺函	<p>1、本人具备和遵守《中华人民共和国公司法》等法律、法规、规范性文件和公司章程规定的任职资格和义务，任职均经合法程序产生，不存在有关法律、法规、规范性文件和公司章程及有关监管部门、兼职单位（如有）所禁止的兼职情形；</p> <p>2、本人最近 36 个月不存在受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外），刑事处罚的情形，不存在损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法违规行为；不存在最近 36 个月受到中国证券监督管理委员会的行政处罚、最近 12 个月内受到证券交易所的公开谴责的情形；不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查、涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，或者被其他有权部门调查的情形；最近 36 个月内不存在与经济纠纷有关的重大诉讼、仲裁案件情形；</p> <p>3、本人最近 36 个月内诚信情况良好，不存在重大失信情况，不存在未按期偿还大额债务、未履行公开承诺等情况。</p>
上市公司	关于不存在不得参与重大资产重组情形的承诺函	<p>1、本公司及本公司控制的机构不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形，不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形；</p> <p>2、本公司及本公司控制的机构最近 36 个月内不存在因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。</p>

承诺主体	承诺事项	承诺内容
		如本公司违反上述承诺，因此给投资者造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。
上市公司董事、监事、高级管理人员	关于不存在不得参与重大资产重组情形的承诺函	1、本人及本人控制的机构不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形，不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形； 2、本人及本人控制的机构最近 36 个月内不存在因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。 如本人违反上述承诺，因此给上市公司及投资者造成损失的，本人将承担相应赔偿责任。
上市公司董事、监事、高级管理人员	关于股份减持计划的承诺函	自上市公司本次交易首次披露之日起至实施完毕期间，本人无减持上市公司股份的计划。上述股份包括本人原持有的上市公司股份以及原持有的股份在上述期间内因上市公司派送股票红利、资本公积转增股本等事项形成的衍生股份。 本人如违反上述减持计划而在上述期间内减持所持有的上市公司股份，减持股份所得收益归上市公司所有。
上市公司董事、高级管理人员	关于本次交易摊薄即期回报采取填补措施的承诺函	1、不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益； 2、对本人的职务消费行为进行约束； 3、不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动； 4、由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与上市公司填补回报措施的执行情况相挂钩； 5、若上市公司实施股权激励计划，则拟公布的股权激励的行权条件与上市公司填补回报措施的执行情况相挂钩； 6、本承诺出具后，若监管部门就填补回报措施及其承诺的相关规定作出其他要求的，且上述承诺不能满足监管部门该等新的监管规定时，本人承诺届时将按照监管部门的最新规定出具补充承诺； 7、本人承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及本人作出的相关承诺，若本人违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担相应的赔偿责任。
上市公司	关于拟置出资产权属、合规性的承诺函	1、本公司合法拥有拟置出资产的完整权利，拟置出资产权属清晰，不存在任何纠纷和潜在纠纷。 2、拟置出公司合法拥有土地、房屋以及商标的所有权或者使用权，具备与经营有关的业务体系及主要相关资产，除已向本次交易的中介机构披露的权利受限的情况外，该等资产不存在权属纠纷或其他纠纷。 3、本公司合法拥有拟置出资产股权完整的所有权，依法拥有该等股权有效的占有、使用、收益及处分权；本公司已履行了该等股权的出资义务，不存在出资不实、虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反本公司作为股东所应当承担的义务及责任的行为；该等股权不存在任何质押、留置、其他担保或设定第三方权益或限制情形，不存在法院或其他有权机关冻结、查封、拍卖本公司持有的该等股权的情形。 4、本公司不存在以拟置出资产作为争议对象或标的之诉讼、

承诺主体	承诺事项	承诺内容
		<p>仲裁或其他任何形式的纠纷，亦不存在任何可能导致本公司持有的拟置出资产被有关司法机关或行政机关查封、冻结或限制转让的未决或潜在的诉讼、仲裁以及任何其他行政或司法程序。</p> <p>5、拟置出公司自2021年1月1日至今合法合规运营，未受到过工商、环保、税务、住建、土地、消防、劳动与社会保障等相关行政部门的处罚。</p> <p>本公司保证上述内容均为真实、准确、完整。</p>
上市公司	关于房地产业务的承诺函	<p>本公司已在《莱茵达体育发展股份有限公司关于重大资产置换及支付现金购买资产暨关联交易涉及房地产业务的专项自查报告》中对本公司及本公司合并范围内的控股子公司自2021年1月1日至2023年4月30日期间（以下简称“报告期”）的房地产开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被立案调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露，并承诺相关信息披露真实、准确、完整。</p> <p>截至2023年4月30日，本公司及合并范围内子公司在中国境内不存在拟建项目、在建项目；报告期内，本公司及合并范围内子公司已完工的项目共计1个，即丽水市体育中心游泳馆、体育生活馆项目。</p> <p>在报告期内并截至本承诺函出具日，本公司及合并范围内子公司不存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，不存在因违反土地、房产管理相关法律法规而受到行政处罚或被立案调查情形。</p>
上市公司董事、高级管理人员	关于房地产业务的承诺函	<p>上市公司已在《莱茵达体育发展股份有限公司关于重大资产置换及支付现金购买资产暨关联交易涉及房地产业务的专项自查报告》中对上市公司及上市公司合并范围内子公司自2021年1月1日至2023年4月30日期间（以下简称“报告期”）的房地产开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被立案调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露，并承诺相关信息披露真实、准确、完整。</p> <p>截至2023年4月30日，上市公司及合并范围内子公司在中国境内不存在拟建项目、在建项目；报告期内，上市公司及合并范围内子公司已完工的项目共计1个，即丽水市体育中心游泳馆、体育生活馆项目。</p> <p>在报告期内并截至本承诺函出具日，上市公司及合并范围内子公司不存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，不存在因违反土地、房产管理相关法律法规而受到行政处罚或被立案调查情形。</p> <p>本人承诺，如存在未披露的土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，给上市公司和投资者造成损失的，将承担赔偿责任。</p>
（二）上市公司控股股东成都体投、间接控股股东文旅集团及其董事、监事和高级管理人员		
成都体投	关于提供信息真实、准确和完整的承诺函	<p>1、本公司保证将及时提供本次交易相关信息和文件，并保证所提供的信息和文件均真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成</p>

承诺主体	承诺事项	承诺内容
		<p>损失的，将依法承担赔偿责任；</p> <p>2、本公司保证向上市公司及参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>3、本公司保证为本次交易所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；本公司保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；</p> <p>4、本公司保证上市公司及本次交易的各中介机构在申请文件中引用的由本公司所出具的文件及引用文件的相关内容已经本公司审阅，确认本次交易的申请文件不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>5、如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在案件调查结论明确之前，本公司将暂停转让持有的上市公司股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代本公司向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息并申请锁定。董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司承诺将锁定股份用于相关投资者赔偿安排。</p> <p>本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司及投资者造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。</p>
文旅集团	关于提供信息真实、准确和完整的承诺函	<p>1、本公司保证将及时提供本次交易相关信息和文件，并保证所提供的信息和文件均真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担个别和连带的法律责任；</p> <p>2、本公司保证向上市公司及参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>3、本公司保证为本次交易所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；本公司保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；</p> <p>4、本公司保证上市公司及本次交易的各中介机构在申请文件中引用的由本公司所出具的文件及引用文件的相关内容已经本公司审阅，确认本次交易的申请文件不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p>

承诺主体	承诺事项	承诺内容
		<p>5、如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在案件调查结论明确之前，本公司将暂停转让持有的上市公司股份（如有），并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代本公司向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息并申请锁定。董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司承诺将锁定股份用于相关投资者赔偿安排。</p> <p>本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司及投资者造成损失的，本公司将承担个别和连带的法律责任。</p>
成都体投、文旅集团的董事、监事、高级管理人员	关于提供信息真实、准确和完整的承诺函	<p>1、本人保证将及时提供本次交易相关信息和文件，并保证所提供的信息和文件均真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任；</p> <p>2、本人保证向上市公司及参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件签署时业经合法授权并有效签署，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>3、本人保证为本次交易所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；本人保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；</p> <p>4、本人保证上市公司及本次交易的各中介机构在申请文件中引用的由本人所出具的文件及引用文件的相关内容已经本人审阅，确认本次交易的申请文件不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>5、如本次交易因所提供或者披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，本人将暂停转让在上市公司拥有权益的股份（如有），并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由上市公司董事会代本人向证券交易所和登记结算公司申请锁定；如本人未在两个交易日内提交锁定申请的，本人同意授权上市公司董事会在核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；如上市公司董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，本人同意授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺自愿锁定股份用于相关投资者赔偿安排。</p> <p>本人承诺，如本人违反上述承诺，因此给上市公司及投资者造成损失的，本人将及时、足额赔偿上市公司及投资者因此</p>

承诺主体	承诺事项	承诺内容
		遭受的全部损失。
成都体投、文旅集团	关于不存在不得参与重大资产重组情形的承诺函	1、本公司及本公司控制的机构不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形，不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形； 2、本公司及本公司控制的机构最近 36 个月内不存在因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。 如本公司违反上述承诺，因此给上市公司及投资者造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。
成都体投、文旅集团的董事、监事、高级管理人员	关于不存在不得参与重大资产重组情形的承诺函	1、本人及本人控制的机构不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形，不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形； 2、本人及本人控制的机构最近 36 个月内不存在因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。 如本人违反上述承诺，因此给上市公司及投资者造成损失的，本人将承担相应赔偿责任。
成都体投	关于无违法违规及诚信情况的承诺函	1、本公司最近 36 个月不存在受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外），刑事处罚的情形，不存在损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法违规行为；不存在最近 36 个月受到中国证券监督管理委员会的行政处罚、最近 12 个月内受到证券交易所的公开谴责的情形；不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查、涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，或者被其他有权部门调查的情形；最近 36 个月内不存在与经济纠纷有关的重大诉讼、仲裁案件情形； 2、本公司最近 36 个月内诚信情况良好，不存在重大失信情况，不存在未按期偿还大额债务、未履行公开承诺、被中国证券监督管理委员会及其派出机构或证券交易所采取行政监管措施、纪律处分等情况。
文旅集团	关于无违法违规及诚信情况的承诺函	1、本公司以及本公司的董事、监事、高级管理人员最近五年不存在受到行政处罚，刑事处罚的情形，不存在损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法违规行为；不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查、涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，或者被其他有权部门调查的情形；最近五年不存在与经济纠纷有关的重大诉讼、仲裁案件情形； 2、本公司及本公司的董事、监事、高级管理人员最近五年诚信情况良好，不存在重大失信情况，不存在未按期偿还大额债务、未履行公开承诺、被中国证券监督管理委员会及其派出机构或证券交易所采取行政监管措施、纪律处分等情况。
成都体投	关于保证上市公司独立性的承诺函	1、本公司承诺本次交易完成后，将继续履行本公司已经出具的关于保证上市公司独立性的承诺函相关内容，在资产、人员、财务、机构和业务等方面与上市公司保持独立，并严格

承诺主体	承诺事项	承诺内容
		<p>遵守中国证监会关于上市公司独立性的相关规定，不违规利用上市公司提供担保，不非法占用上市公司资金，继续保持并维护上市公司的独立性。</p> <p>除非本公司不再为上市公司之控股股东，本承诺始终有效。若本公司违反上述承诺给上市公司及其他股东造成损失，一切损失将由本公司承担。</p>
文旅集团	关于保证上市公司独立性的承诺函	<p>1、本公司承诺本次交易完成后，将继续履行本公司已经出具的关于保证上市公司独立性的承诺函相关内容，在资产、人员、财务、机构和业务等方面与上市公司保持独立，并严格遵守中国证监会关于上市公司独立性的相关规定，不违规利用上市公司提供担保，不非法占用上市公司资金，继续保持并维护上市公司的独立性。</p> <p>除非本公司不再为上市公司之间接控股股东，本承诺始终有效。若本公司违反上述承诺给上市公司及其他股东造成损失，一切损失将由本公司承担。</p>
成都体投	关于减少和规范关联交易的承诺函	<p>在本公司作为上市公司控股股东期间，本公司及本公司控制的企业将尽可能避免和减少与上市公司及其下属企业的关联交易，对于无法避免或有合理理由存在的关联交易，本公司及本公司控制的企业将与上市公司及其下属企业按照公平、公允、等价有偿等原则依法签订协议，并由上市公司按照有关法律、法规、其他规范性文件以及上市公司章程等的规定，依法履行相关内部决策批准程序并及时履行信息披露义务。</p> <p>本公司保证本公司及本公司控制的企业不以与市场价格相比显失公允的条件与上市公司及其下属企业进行交易，不利用关联交易非法转移上市公司及其下属企业的资金、利润，亦不利用该类交易从事任何损害上市公司、其下属企业及其他股东合法权益的行为。</p> <p>本公司保证有权签署本承诺函，且本承诺函一经本公司签署即对本公司构成有效的、合法的、具有约束力的责任，且在本公司作为上市公司控股股东期间持续有效，不可撤销。本公司保证严格履行本承诺函中的各项承诺，如因违反相关承诺并因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应的法律责任。</p> <p>本承诺函自签署日起生效。</p>
文旅集团	关于减少和规范关联交易的承诺函	<p>在本公司作为上市公司间接控股股东期间，本公司及本公司控制的企业将尽可能避免和减少与上市公司及其下属企业的关联交易，对于无法避免或有合理理由存在的关联交易，本公司及本公司控制的企业将与上市公司及其下属企业按照公平、公允、等价有偿等原则依法签订协议，并由上市公司按照有关法律、法规、其他规范性文件以及上市公司章程等的规定，依法履行相关内部决策批准程序并及时履行信息披露义务。</p> <p>本公司保证本公司及本公司控制的企业不以与市场价格相比显失公允的条件与上市公司及其下属企业进行交易，不利用关联交易非法转移上市公司及其下属企业的资金、利润，亦不利用该类交易从事任何损害上市公司、其下属企业及其他股东合法权益的行为。</p> <p>本公司保证有权签署本承诺函，且本承诺函一经本公司签署</p>

承诺主体	承诺事项	承诺内容
		<p>即对本公司构成有效的、合法的、具有约束力的责任，且在本公司作为上市公司间接控股股东期间持续有效，不可撤销。本公司保证严格履行本承诺函中的各项承诺，如因违反相关承诺并因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应的法律责任。</p> <p>本承诺函自签署日起生效。</p>
成都体投	关于避免同业竞争的承诺函	<p>1、本次交易完成之日起，除上市公司、北京中网巡体育管理股份有限公司外，本公司将不再从事体育赛事组织业务或者新设从事体育赛事组织业务的子公司。本公司将在北京中网巡体育管理股份有限公司满足注入上市公司的条件后，在符合相关法律、法规及规范性文件要求且有利于上市公司及其股东利益的前提下，以公允价格将其注入上市公司。如本公司在该公司满足注入上市公司的条件后三年内未将其注入上市公司的，或者上市公司明确放弃收购的，本公司将采取包括但不限于委托上市公司经营管理、注销该公司、将所持该公司股权转让给无关联第三方等方式以消除或解决可能存在的与上市公司的同业竞争情形。</p> <p>2、本次交易完成之日起，在本公司作为上市公司控股股东期间，本公司及本公司控制的其他企业均不会在中国境内和境外、单独或与第三方及以任何形式直接或间接从事或参与任何与上市公司及其控制的企业进行的主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动。</p> <p>3、在本公司作为上市公司控股股东期间，如果本公司及本公司控制的其他企业发现任何与上市公司及其控制的企业的主营业务构成或可能构成直接或间接竞争的新业务机会，应立即书面通知上市公司及其控制的企业，并将该等商业机会让予上市公司或其控制的企业。</p> <p>4、如上市公司及其控制的企业放弃前述竞争性新业务机会且本公司及本公司控制的其他企业从事该等与上市公司及其控制的企业主营业务构成或可能构成直接或间接相竞争的新业务时，本公司将给予上市公司选择权，即在适用法律及有关证券交易所规则允许的前提下，上市公司及其控制的企业有权随时一次性或多次向本公司及本公司控制的其他企业收购在上述竞争性业务中的任何股权、资产及其他权益，或由上市公司及其控制的企业根据国家法律许可的方式选择采取委托经营、租赁或承包经营等方式拥有或控制本公司及本公司控制的其他企业在上述竞争性业务中的资产或业务。如果第三方在同等条件下根据有关法律及相应的公司章程具有并且将要行使法定的优先购买权，则上述承诺将不适用，但在这种情况下，本公司及本公司控制的其他企业应尽最大努力促使该第三方放弃其法定的优先购买权。</p> <p>5、在本公司作为上市公司控股股东期间，如果本公司及本公司控制的其他企业与上市公司及其控制的企业在经营活动中发生同业竞争，上市公司有权要求本公司进行协调并通过上市公司在合理时限内收购或本公司对外出售等适当措施加以解决。</p> <p>6、本公司承诺不利用控股股东的地位和对上市公司的实际控制能力，损害上市公司以及上市公司其他股东的权益。</p> <p>本承诺函自签署日起生效。</p>

承诺主体	承诺事项	承诺内容
文旅集团	关于避免同业竞争的承诺函	<p>1、本次交易完成之日起，除上市公司、北京中网巡体育管理股份有限公司外，本公司将不再从事体育赛事组织业务或者新设从事体育赛事组织业务的子公司。本公司将在北京中网巡体育管理股份有限公司、成都市西岭雪山开发有限责任公司满足注入上市公司的条件后，在符合相关法律、法规及规范性文件要求且有利于上市公司及其股东利益的前提下，以公允价格将其注入上市公司。如本公司在该公司满足注入上市公司的条件后三年内未将其注入上市公司的，或者上市公司明确放弃收购的，本公司将采取包括但不限于委托上市公司经营管理、注销该公司、将所持该公司股权转让给无关联第三方等方式以消除或解决可能存在的与上市公司的同业竞争情形。</p> <p>2、本次交易完成之日起，在本公司作为上市公司间接控股股东期间，本公司及本公司控制的其他企业均不会在中国境内和境外、单独或与第三方及以任何形式直接或间接从事或参与任何与上市公司及其控制的企业进行的主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动。</p> <p>3、在本公司作为上市公司间接控股股东期间，如果本公司及本公司控制的其他企业发现任何与上市公司及其控制的企业的主营业务构成或可能构成直接或间接竞争的新业务机会，应立即书面通知上市公司及其控制的企业，并将该等商业机会让予上市公司或其控制的企业。</p> <p>4、如上市公司及其控制的企业放弃前述竞争性新业务机会且本公司及本公司控制的其他企业从事该等与上市公司及其控制的企业主营业务构成或可能构成直接或间接相竞争的新业务时，本公司将给予上市公司选择权，即在适用法律及有关证券交易所规则允许的前提下，上市公司及其控制的企业有权随时一次性或多次向本公司及本公司控制的其他企业收购在上述竞争性业务中的任何股权、资产及其他权益，或由上市公司及其控制的企业根据国家法律许可的方式选择采取委托经营、租赁或承包经营等方式拥有或控制本公司及本公司控制的其他企业在上述竞争性业务中的资产或业务。如果第三方在同等条件下根据有关法律及相应的公司章程具有并且将要行使法定的优先购买权，则上述承诺将不适用，但在这种情况下，本公司及本公司控制的其他企业应尽最大努力促使该第三方放弃其法定的优先购买权。</p> <p>5、在本公司作为上市公司间接控股股东期间，如果本公司及本公司控制的其他企业与上市公司及其控制的企业在经营活动中发生同业竞争，上市公司有权要求本公司进行协调并通过上市公司在合理时限内收购或本公司对外出售等适当措施以加以解决。</p> <p>6、本公司承诺不利用间接控股股东的地位和对上市公司的实际控制能力，损害上市公司以及上市公司其他股东的权益。本承诺函自签署日起生效。</p>
成都体投、文旅集团	关于本次交易摊薄即期回报采取填补措施的承诺函	<p>1、不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；</p> <p>2、本承诺出具后，若监管部门就填补回报措施及其承诺的相关规定作出其他要求的，且上述承诺不能满足监管部门该等新的监管规定时，本公司承诺届时将按照监管部门的最新规</p>

承诺主体	承诺事项	承诺内容
		定出具补充承诺； 3、本公司承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及本公司作出的相关承诺，若本公司违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本公司愿意依法承担相应的赔偿责任。
成都体投、文旅集团	关于股份减持计划的承诺函	自上市公司本次交易首次披露之日起至实施完毕期间，本公司无减持上市公司股份的计划。上述股份包括本公司原持有的上市公司股份以及原持有的股份在上述期间内因上市公司派送股票红利、资本公积转增股本等事项形成的衍生股份。本公司如违反上述减持计划而在上述期间内减持所持有的上市公司股份，减持股份所得收益归上市公司所有。
成都体投、文旅集团	关于房地产业务的承诺函	上市公司已在《莱茵达体育发展股份有限公司关于重大资产置换及支付现金购买资产暨关联交易涉及房地产业务的专项自查报告》中对上市公司及公司合并范围内子公司自2021年1月1日至2023年4月30日期间（以下简称“报告期”）的房地产开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被立案调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露，并承诺相关信息披露真实、准确、完整。 截至2023年4月30日，上市公司及合并范围内子公司在中国境内不存在拟建项目、在建项目；报告期内，上市公司及合并范围内子公司已完工的项目共计1个，即丽水市体育中心游泳馆、体育生活馆项目。 在报告期内并截至本承诺函出具日，上市公司及合并范围内子公司不存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，不存在因土地、违反房产管理相关法律法规而受到行政处罚或被立案调查情形。 本公司承诺，如存在未披露的土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，给上市公司和投资者造成损失的，将承担赔偿责任。
（三）交易对方及其董事、监事、高级管理人员		
文旅集团、成都体产	关于提供信息真实、准确和完整的承诺函	1、本公司保证将及时提供本次交易相关信息和文件，并保证所提供的信息和文件均真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担个别和连带的法律责任； 2、本公司保证向上市公司及参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏； 3、本公司保证为本次交易所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；本公司保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项； 4、本公司保证上市公司及本次交易的各中介机构在申请文件中引用的由本公司所出具的文件及引用文件的相关内容已经

承诺主体	承诺事项	承诺内容
		<p>本公司审阅，确认本次交易的申请文件不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>5、如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在案件调查结论明确之前，本公司将暂停转让持有的上市公司股份（如有），并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代本公司向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息并申请锁定。董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司承诺将锁定股份用于相关投资者赔偿安排。</p> <p>本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司及投资者造成损失的，本公司将承担个别和连带的法律责任。</p>
<p>文旅集团、成都体产的董事、监事、高级管理人员</p>	<p>关于提供信息真实、准确和完整的承诺函</p>	<p>1、本人保证将及时提供本次交易相关信息和文件，并保证所提供的信息和文件均真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任；</p> <p>2、本人保证向上市公司及参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件签署时业经合法授权并有效签署，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>3、本人保证为本次交易所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；本人保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；</p> <p>4、本人保证上市公司及本次交易的各中介机构在申请文件中引用的由本人所出具的文件及引用文件的相关内容已经本人审阅，确认本次交易的申请文件不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>5、如本次交易因所提供或者披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，本人将暂停转让在上市公司拥有权益的股份（如有），并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由上市公司董事会代本人向证券交易所和登记结算公司申请锁定；如本人未在两个交易日内提交锁定申请的，本人同意授权上市公司董事会在核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；如上市公司董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，本人同意授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺自愿锁定股份用于相关投资者赔偿安排。</p>

承诺主体	承诺事项	承诺内容
		本人承诺，如本人违反上述承诺，因此给上市公司及投资者造成损失的，本人将及时、足额赔偿上市公司及投资者因此遭受的全部损失。
文旅集团、成都体产	关于不存在不得参与重大资产重组情形的承诺函	1、本公司及本公司控制的机构不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形，不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形； 2、本公司及本公司控制的机构最近 36 个月内不存在因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。 如本公司违反上述承诺，因此给上市公司及投资者造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。
文旅集团、成都体产的董事、监事、高级管理人员	关于不存在不得参与重大资产重组情形的承诺函	1、本人及本人控制的机构不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形，不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形； 2、本人及本人控制的机构最近 36 个月内不存在因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。 如本人违反上述承诺，因此给上市公司及投资者造成损失的，本人将承担相应赔偿责任。
文旅集团、成都体产	关于无违法违规及诚信情况的承诺函	1、本公司以及本公司的董事、监事、高级管理人员最近五年不存在受到行政处罚，刑事处罚的情形，不存在损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法违规行为；不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查、涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，或者被其他有权部门调查的情形；最近五年不存在与经济纠纷有关的重大诉讼、仲裁案件情形； 2、本公司及本公司的董事、监事、高级管理人员最近五年诚信情况良好，不存在重大失信情况，不存在未按期偿还大额债务、未履行公开承诺、被中国证券监督管理委员会及其派出机构或证券交易所采取行政监管措施、纪律处分等情况。
文旅集团、成都体产的董事、监事、高级管理人员	关于无违法违规及诚信情况的承诺函	1、本人具备和遵守《中华人民共和国公司法》等法律、法规、规范性文件和公司章程规定的任职资格和义务，任职均经合法程序产生，不存在有关法律、法规、规范性文件和公司章程及有关监管部门、兼职单位（如有）所禁止的兼职情形； 2、本人最近 36 个月不存在受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外），刑事处罚的情形，不存在损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法违规行为；不存在最近 36 个月受到中国证券监督管理委员会的行政处罚、最近 12 个月内受到证券交易所的公开谴责的情形；不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查、涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，或者被其他有权部门调查的情形；最近 36 个月内不存在与经济纠纷有关的重大诉讼、仲裁案件情形； 3、本人最近 36 个月内诚信情况良好，不存在重大失信情

承诺主体	承诺事项	承诺内容
文旅集团、成都体产	关于标的资产权属、合规性的承诺函	<p>况，不存在未按期偿还大额债务、未履行公开承诺、被中国证券监督管理委员会及其派出机构或证券交易所采取行政监管措施、纪律处分等情况。</p> <p>1、本公司已依法履行了作为股东的出资义务，出资来源符合所适用法律的要求，不存在出资不实、抽逃出资或其他任何违反作为股东所应承担的义务及责任的行为，不存在可能影响文旅股份合法存续的情况。本公司作为文旅股份的股东，合法持有文旅股份股权，在股东主体资格方面不存在任何瑕疵或异议的情形；</p> <p>2、本公司对所持文旅股份的股权拥有合法的、完整的所有权和处分权。该等股权权属清晰，不存在任何形式的委托持股、信托安排、收益权安排、期权安排、股权代持或者其他任何代表其他方的利益的情形，且该等股权未设定其他任何抵押、质押等他项权利，不存在禁止转让、限制转让的其他利益安排，亦不存在被司法机关或行政机关拍卖、查封、冻结、征用或限制转让等使其权利受到限制的任何约束或者妨碍权属转移的其他情况；本公司所持文旅股份股权不存在任何形式的权属纠纷或潜在纠纷，不存在与该等股权权属相关的尚未了结或可预见的诉讼、仲裁或其他司法程序；</p> <p>3、本公司承诺及时进行文旅股份股权的权属变更，且在权属变更过程中如存在影响文旅股份股权交割的事项，本公司将确保在与莱茵达体育发展股份有限公司约定的交割期限内消除该等事项并完成文旅股份股权的权属变更。</p> <p>4、文旅股份自2021年1月1日至今合法合规运营，未受到过工商、环保、税务、住建、土地、消防、劳动与社会保障等相关行政部门的处罚。</p> <p>如本公司违反上述承诺，本公司将承担相应法律责任。</p>
(四) 文旅股份、杭州枫潭、南京莱茵达		
文旅股份、杭州枫潭、南京莱茵达	关于提供信息真实、准确和完整的承诺函	<p>1、本公司保证将及时提供本次交易相关信息和文件，并保证所提供的信息和文件均真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任；</p> <p>2、本公司保证向上市公司及参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>3、本公司保证为本次交易所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；本公司保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；</p> <p>4、本公司保证上市公司及本次交易的各中介机构在申请文件中引用的由本公司所出具的文件及引用文件的相关内容已经本公司审阅，确认本次交易的申请文件不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>如本公司违反上述承诺，将依法承担相应赔偿责任。</p>

承诺主体	承诺事项	承诺内容
文旅股份、杭州枫潭、南京莱茵达	关于不存在不得参与重大资产重组情形的承诺函	<p>1、本公司及本公司控制的机构不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形，不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形；</p> <p>2、本公司及本公司控制的机构最近 36 个月内不存在因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。</p> <p>如本公司违反上述承诺，因此给上市公司及投资者造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。</p>
文旅股份、杭州枫潭、南京莱茵达	关于无违法违规及诚信情况的承诺函	<p>1、本公司以及本公司的董事、监事、高级管理人员最近五年不存在受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外），刑事处罚的情形，不存在损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法违规行为；不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查、涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，或者被其他有权部门调查的情形；最近五年不存在与经济纠纷有关的重大诉讼、仲裁案件情形；</p> <p>2、本公司及本公司的董事、监事、高级管理人员最近五年诚信情况良好，不存在重大失信情况，不存在未按期偿还大额债务、未履行公开承诺、被中国证券监督管理委员会及其派出机构或证券交易所采取行政监管措施、纪律处分等情况。</p>

第二节 上市公司基本情况

一、上市公司基本信息

公司名称	莱茵达体育发展股份有限公司
公司英文名称	Lander Sports Development Co., Ltd.
曾用名	莱茵达置业股份有限公司、沈阳房天股份有限公司
股票简称	莱茵体育
股票代码	000558
统一社会信用代码	913300002434900169
成立时间	1988年3月31日
法定代表人	覃聚微
注册资本	128,922.3949万元
注册地址	浙江省杭州市西湖区文三路535号莱茵达大厦
办公地址	四川省成都市武侯区交子大道177号中海国际中心D座1903室
经营范围	实业投资，体育活动的组织、策划，体育场馆的设计、施工、管理及设备安装，体育用品的研发与销售，化工原料（不含化学危险品和易制毒品）的销售，体育经纪代理业务，知识产权代理（除专利代理），会展服务，设计、制作、代理、发布国内各类广告，设备租赁，物业管理，经济信息咨询，投资咨询，建筑技术咨询，企业管理咨询，投资管理，仓储服务（不含危险品），资产管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

二、历史沿革

（一）1992年，公司设立

公司的前身为沈阳市房产局直属房产管理处，始建于1976年，为事业单位。1986年8月，根据“沈编发[1986]223号”文，更名为沈阳市房产经理公司。1992年6月，根据“沈体改发[1992]33号”文，沈阳市房产经理公司向社会法人及内部职工发行股票以定向募集方式设立了沈阳房天股份有限公司，沈阳市财政局国有资产管理处将净值为6,335万元的国有资产全部投入沈阳房天股份有限公司，折股3,167.5万股；社会法人及内部职工以每股2元分别认购1,832.5万股和1,000万股。公司成立时总股本为6,000万股。

公司设立时的股本结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	沈阳市财政局国有资产管理处	31,675,000	52.79%

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
2	社会法人股	18,325,000	30.54%
3	内部职工股	10,000,000	16.67%
合计		60,000,000	100.00%

（二）1994年，首次公开发行

1993年12月11日至1994年1月5日，根据中国证监会“证监发审字[1993]93号”文，沈阳房天股份有限公司新增发行社会公众股2,000万股。经深交所《上市通知书》（深证市字[1994]第10号）批准，新增发行股份于1994年5月9日在深交所挂牌交易。本次发行完成后，公司总股本增至8,000万股。其中，沈阳市财政局国有资产管理处持有的股份改由沈阳市国有资产管理处旗下的沈阳资产经营有限公司持有。

公司上市时的股本结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	沈阳资产经营有限公司	31,675,000	39.59%
2	社会法人股	18,325,000	22.91%
3	内部职工股	10,000,000	12.50%
4	社会公众股	20,000,000	25.00%
合计		80,000,000	100.00%

（三）1994年，分红送股导致股本增加

1994年6月30日，公司公告1993年度分红派息议案，原国有股、法人股和内部职工股获得每10股派送1股的股利分配，送红股总数为600万股。

本次分红后，公司的股本结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	沈阳资产经营有限公司	34,842,500	40.51%
2	社会法人股	20,157,500	23.44%
3	内部职工股	11,000,000	12.79%
4	社会公众股	20,000,000	23.26%
合计		86,000,000	100.00%

（四）1995年，分红送股导致股本增加

1995年9月27日，公司公告1994年度分红派息议案，公众股和内部职工股获得每10股派送2股的股利分配，送红股总数为620万股。

本次分红后，公司的股本结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	沈阳资产经营有限公司	34,842,500	37.79%
2	社会法人股	20,157,500	21.86%
3	内部职工股	13,200,000	14.32%
4	社会公众股	24,000,000	26.03%
合计		92,200,000	100.00%

（五）1995年，配股导致股本增加

1995年10月，公司实施了1995年配股方案，配股比例为每10股配售2.79股，共计配售14,313,067股。

本次配股后，公司的股本结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	沈阳资产经营有限公司	40,442,500	37.97%
2	社会法人股	20,157,500	18.92%
3	内部职工股	13,200,000	12.39%
4	社会公众股	32,713,067	30.71%
合计		106,513,067	100.00%

（六）1996年，分红送股导致股本增加

1996年8月27日，公司公告1995年度分红派息议案，所有股东获得每10股派送1股的股利分配，送红股总数为1,065.13万股。

本次分红后，公司的股本结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	沈阳资产经营有限公司	44,486,750	37.97%
2	社会法人股	22,173,250	18.92%
3	内部职工股	14,520,000	12.39%
4	社会公众股	35,984,373	30.71%

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
	合计	117,164,373	100.00%

（七）1998年，第一次股权转让

沈阳资产经营有限公司于1998年8月28日、31日分别与沈阳万华建设投资有限公司、沈阳绿都房产开发有限公司签署协议，将其持有的公司全部股份分别转让给沈阳万华建设投资有限公司、沈阳绿都房产开发有限公司。根据转让协议并经财政部财管字（1998）40号文件批准，沈阳万华建设投资有限公司受让29.43%股份，沈阳绿都房产开发有限公司受让8.54%股份。

本次股权转让后，公司的股本结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	沈阳万华建设投资有限公司	34,486,750	29.43%
2	沈阳绿都房产开发有限公司	10,000,000	8.54%
3	社会法人股	22,173,250	18.92%
4	内部职工股	14,520,000	12.39%
5	社会公众股	35,984,373	30.71%
	合计	117,164,373	100.00%

（八）2001年，第二次股权转让

2001年1月17日，沈阳万华建设投资有限公司与辽宁韦叶物业发展有限公司签署协议，向辽宁韦叶物业发展有限公司转让其持有的公司22.83%股份。

本次股权转让后，公司的股本结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	辽宁韦叶物业发展有限公司	26,747,600	22.83%
2	沈阳绿都房产开发有限公司	10,000,000	8.54%
3	沈阳万华建设投资有限公司	7,739,150	6.60%
4	社会法人股	22,173,250	18.92%
5	内部职工股	14,520,000	12.39%
6	社会公众股	35,984,373	30.71%
	合计	117,164,373	100.00%

（九）2001年，第三次股权转让

2001年5月16日，辽宁韦叶物业发展有限公司与华顿国际投资有限公司签署协议，向华顿国际投资有限公司转让其持有的公司22.83%股份。

本次股权转让后，公司的股本结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	华顿国际投资有限公司	26,747,600	22.83%
2	沈阳绿都房产开发有限公司	10,000,000	8.54%
3	沈阳万华建设投资有限公司	7,739,150	6.60%
4	社会法人股	22,173,250	18.92%
5	内部职工股	14,520,000	12.39%
6	社会公众股	35,984,373	30.71%
合计		117,164,373	100.00%

（十）2001年，第四次股权转让

2001年12月20日，华顿国际投资有限公司与莱茵达控股签署协议，向莱茵达控股转让其持有的公司22.83%股份。

本次股权转让后，公司的股本结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	莱茵达控股	26,747,600	22.83%
2	沈阳绿都房产开发有限公司	10,000,000	8.54%
3	沈阳万华建设投资有限公司	7,739,150	6.60%
4	社会法人股	22,173,250	18.92%
5	内部职工股	14,520,000	12.39%
6	社会公众股	35,984,373	30.71%
合计		117,164,373	100.00%

（十一）2002年，第五次股权转让

2002年1月22日，沈阳万华建设投资有限公司与莱茵达控股签署协议，向莱茵达控股转让其持有的公司6.60%股份。

本次股权转让后，公司的股本结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	莱茵达控股	34,486,750	29.43%
2	沈阳绿都房产开发有限公司	10,000,000	8.54%
3	社会法人股	22,173,250	18.92%
4	内部职工股	14,520,000	12.39%
5	社会公众股	35,984,373	30.71%
合计		117,164,373	100.00%

（十二）2002年，公司更名

经 2002 年度第一次临时股东大会审议通过，并经国家工商管理总局名称核准处、沈阳市工商行政管理局核准，2002 年 3 月 26 日，公司名称由“沈阳房天股份有限公司”变更为“莱茵达置业股份有限公司”，公司股票简称自 2002 年 4 月 2 日起变更为“莱茵置业”。

（十三）2002年，第六次股权转让

2002 年 4 月 18 日，沈阳绿都房产开发有限公司与南京蓝本新型建材有限公司签署协议，向南京蓝本新型建材有限公司转让其持有的公司 8.54% 股份。

本次股权转让后，公司的股本结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	莱茵达控股	34,486,750	29.43%
2	南京蓝本新型建材有限公司	10,000,000	8.54%
3	社会法人股	22,173,250	18.92%
4	内部职工股	14,520,000	12.39%
5	社会公众股	35,984,373	30.71%
合计		117,164,373	100.00%

（十四）2006年，股权分置改革

2006 年 4 月 19 日，公司完成股权分置改革，流通股股东每持有 10 股流通股将获得非流通股股东支付的 2 股对价股份。

本次股权分置改革后，公司的股本结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	莱茵达控股	32,966,575	28.14%

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
2	南京蓝本新型建材有限公司	8,994,956	7.68%
3	其他股东	75,202,842	64.19%
合计		117,164,373	100.00%

（十五）2007年，发行股份购买资产暨关联交易导致股本增加

2007年12月，公司通过发行股份购买资产方式向莱茵达控股发行13,000万股股份收购房地产资产。

本次发行股份购买资产完成后，公司的股本结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	莱茵达控股	162,966,575	65.93%
2	其他股东	84,197,798	34.07%
合计		247,164,373	100.00%

（十六）2008年，分红送股导致股本增加

2008年4月21日，公司股东大会通过2007年度分红派息议案，所有股东获得每10股派送5股的股利分配，送红股总数为12,358.22万股。

本次分红后，公司的股本结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	莱茵达控股	244,449,862	65.93%
2	其他股东	126,296,697	34.07%
合计		370,746,559	100.00%

（十七）2011年，分红送股导致股本增加

2011年3月22日，公司股东大会通过2010年度分红派息议案，所有股东获得每10股派送7股的股利分配，送红股总数为25,952.26万股。

本次分红后，公司的股本结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	莱茵达控股	415,564,765	65.93%
2	其他股东	214,704,385	34.07%
合计		630,269,150	100.00%

（十八）2012年，第七次股权转让

2012年10月19日，莱茵达控股与高靖娜签署协议，向高靖娜转让其持有的公司15.87%股份。

本次股权转让后，公司的股本结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	莱茵达控股	315,564,765	50.07%
2	高靖娜	100,000,000	15.87%
3	其他股东	214,704,385	34.07%
合计		630,269,150	100.00%

（十九）2014年，非公开发行导致股本增加

2014年9月，公司完成非公开发行股票，向包括莱茵达控股在内的8家特定投资者发行22,921.34万股股份，其中莱茵达控股认购9,438.20万股。

本次非公开发行完成后，公司的股本结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	莱茵达控股	409,946,787	47.70%
2	高靖娜	100,000,000	11.63%
3	其他股东	349,535,846	40.67%
合计		859,482,633	100.00%

（二十）2015年，公司更名

2015年8月11日，经2015年度第三次临时股东大会审议通过，公司名称由“莱茵达置业股份有限公司”变更为“莱茵达体育发展股份有限公司”，公司股票简称自2015年8月18日起变更为“莱茵体育”。

（二十一）2016年，实际控制人减持

公司原实际控制人高靖娜分别于2016年3月23日、2016年5月17日减持2,908万股和1,800万股，用以支持员工持股计划和向公司支付款项。

本次转让后，公司的股本结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	莱茵达控股	409,946,787	47.70%

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
2	高靖娜	52,920,000	6.16%
3	其他股东	396,615,846	46.14%
合计		859,482,633	100.00%

（二十二）2017年，分红送股导致股本增加

2017年4月6日，公司股东大会通过2016年度分红派息议案，所有股东获得每10股派送5股的股利分配，送红股总数为42,974.13万股。

本次分红后，公司的股本结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	莱茵达控股	614,920,180	47.70%
2	高靖娜	79,380,000	6.16%
3	其他股东	594,923,769	46.14%
合计		1,289,223,949	100.00%

（二十三）2019年，第八次股权转让暨控制权变动

2019年3月11日，莱茵达控股与成都体投签署协议，向成都体投转让其持有的公司29.90%股份。2019年6月5日，上述转让的股份过户登记完成后，成都体投成为公司控股股东，成都市国资委成为公司实际控制人。

本次股权转让后，公司的股本结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	成都体投	385,477,961	29.90%
2	莱茵达控股	229,442,219	17.80%
3	高靖娜	79,380,000	6.16%
4	其他股东	594,923,769	46.14%
合计		1,289,223,949	100.00%

三、上市公司股本结构及前十大股东情况

（一）股本结构

截至2023年6月30日，公司股本总额为1,289,223,949股，具体股本结构情况如下：

股份类别	股份数量（股）	占总股本的比例
一、有限售条件流通股	539,341	0.04%
二、无限售条件流通股	1,288,684,608	99.96%
流通 A 股	1,288,684,608	99.96%
三、总股本	1,289,223,949	100.00%

（二）前十大股东情况

截至 2023 年 6 月 30 日，公司前 10 大股东的名称、持股数量及持股比例情况如下：

序号	股东姓名/名称	持股数量（股）	持股比例
1	成都体育产业投资集团有限责任公司	385,477,961	29.90%
2	莱茵达控股集团有限公司	109,550,000	8.50%
3	高靖娜	12,060,000	0.94%
4	中国工商银行股份有限公司-南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	6,318,600	0.49%
5	赵睿	5,400,000	0.42%
6	陶大宁	5,100,000	0.40%
7	徐莉蓉	5,024,100	0.39%
8	中信证券股份有限公司	4,352,248	0.34%
9	肖颂恩	4,266,200	0.33%
10	BARCLAYS BANK PLC	4,259,088	0.33%
合计		541,808,197	42.03%

四、最近三十六个月控制权变动情况

截至本报告出具日，最近 36 个月上市公司的实际控制人均为成都市国资委，控制权未发生变动。

五、最近三年重大资产重组情况

2020 年 12 月 11 日，莱茵体育召开了第十届董事会第十三次会议审议通过了《关于公司发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》等与本次交易相关的议案，拟向文旅集团以发行股份的方式购买其持有的文旅股份 63.34% 股份。

因 2020 年年初爆发的公共卫生事件对全国滑雪场带来较大冲击，致使文旅股份的业绩也持续受到影响。为了切实维护广大投资者利益，2021 年 6 月 11 日，

莱茵体育召开了第十届董事会第二十次会议审议通过中止上述重大资产重组事项。

除上述事项外，最近三十六个月上市公司不存在其他适用《重组管理办法》的重大资产重组情形。

六、最近三年主营业务发展情况

最近三年，莱茵体育主营业务为房地产销售与租赁、体育。在房地产销售与租赁业务方面，上市公司坚持调整业务结构，加速房地产存量库存去化，快速资金回笼。上市公司房地产销售与租赁业务主要为存量商铺、写字楼的销售及租赁，租售项目主要集中在浙江、江苏、上海。在体育业务方面，上市公司主要从事城市体育服务综合体建设与运营、体育赛事相关业务。上市公司运营的综合体项目主要有丽水市体育中心游泳馆、体育生活馆项目，闲林港体育生活馆项目。上市公司致力于将赛事运营、体育营销、品牌传播整合成一个有机的整体，立足“政府引导、市场化运作”的产业模式，打造优质丰富多元的赛事产品、提升赛事参与体验、放大赛事综合效应为核心目标，全力构建专业化的赛事运营体系，培育高水平、国际化的赛事运营管理团队。

七、最近三年主要财务数据及财务指标

最近三年，上市公司主要财务数据及财务指标如下：

单位：万元

资产负债表项目	2022年 12月31日	2021年 12月31日	2020年 12月31日
资产总额	183,310.29	191,524.39	216,588.15
负债总额	75,582.45	79,915.45	94,643.99
所有者权益	107,727.84	111,608.94	121,944.16
归属于母公司所有者权益	108,614.82	112,361.91	121,723.67
利润表项目	2022年	2021年	2020年
营业收入	11,922.20	14,069.54	14,002.45
营业利润	-4,353.94	-10,071.25	-6,472.72
利润总额	-3,553.71	-10,049.46	-7,012.35
净利润	-3,731.34	-10,410.41	-7,320.73
归属于母公司所有者的净利润	-3,616.50	-9,419.73	-7,172.00

现金流量表项目	2022年	2021年	2020年
经营活动产生的现金流量净额	10,072.24	675.01	1,315.51
投资活动产生的现金流量净额	2,680.70	-5,320.10	11,099.24
筹资活动产生的现金流量净额	-9,441.03	-18,556.38	-16,393.87
财务指标	2022年12月31日/2022年	2021年12月31日/2021年	2020年12月31日/2020年
资产负债率(%)	41.23	41.73	43.70
毛利率(%)	28.91	8.41	24.15
加权平均净资产收益率(%)	-3.27	-8.05	-5.71
基本每股收益(元/股)	-0.03	-0.07	-0.06

注：上市公司2020年度、2021年度、2022年度财务报表均经中审众环审计，并均出具了标准无保留意见的审计报告。

八、控股股东和实际控制人情况

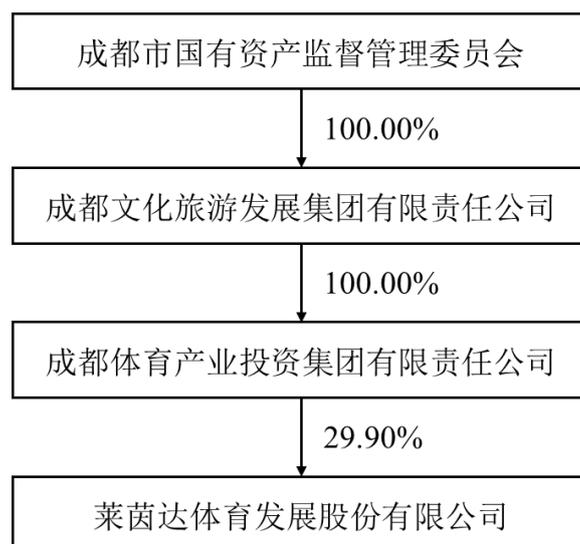
（一）控股股东情况

截至本报告出具日，成都体投持有上市公司385,477,961股股份，持股比例为29.90%，为上市公司控股股东。成都体投基本情况如下：

公司名称	成都体育产业投资集团有限责任公司
统一社会信用代码	91510105MA674CRHX0
成立时间	2018年11月1日
法定代表人	邱武
注册资本	200,000万元
注册地址	成都市青羊区百花潭路8号4层407号
办公地址	成都市青羊区贝森北路1号1栋5层501-7
经营范围	体育基础设施、体育产业项目的投资、运营；体育资本运营；特色体育产业园区投资、建设和运营；体育场馆开发建设和运营管理（以上项目不得从事非法集资，吸收公众资金等金融活动）；旅行社及相关服务；体育会展服务；健身休闲活动；体育用品制造（制造限分公司在工业园区内经营）；健康咨询、体育咨询；技术推广服务；文艺创作与表演；广播电视节目制作服务；大型活动组织服务；体育活动策划和组织服务；文化体育娱乐活动与经纪代理服务，设计、制作、代理、发布广告；销售：文化、体育产品及器材。（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）实际控制人情况

截至本报告出具日，上市公司实际控制人为成都市国资委。上市公司的控制关系如下图所示：



九、上市公司及其现任董事、监事、高级管理人员最近三年受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）或刑事处罚情况的说明

截至本报告出具日，上市公司及其现任董事、监事、高级管理人员不存在最近三年受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）或刑事处罚情况的情形。

十、上市公司及其现任董事、监事、高级管理人员因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查情况的说明

截至本报告出具日，上市公司及其现任董事、监事及高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。

十一、上市公司及其现任董事、监事、高级管理人员最近 12 个月内受到证券交易所公开谴责或其他重大失信行为情况的说明

截至本报告出具日，上市公司及其现任董事、监事、高级管理人员最近 12 个月内不存在受到证券交易所公开谴责或其他重大失信行为的情况。

第三节 交易对方情况

本次交易的交易对方为文旅集团及成都体产。

一、交易对方基本情况

(一) 文旅集团

1、基本信息

公司名称	成都文化旅游发展集团有限责任公司
公司性质	有限责任公司（国有独资）
统一社会信用代码	915101007978492890
成立时间	2007年3月30日
法定代表人	张斌
注册资本	313,500.00 万元
注册地址	成都市洗面桥街 30 号 2 楼
办公地址	成都市洗面桥街 30 号 2 楼
经营范围	文化项目、体育项目、旅游项目（含游乐设施）的规划、策划、投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）、建设、运营；第二类增值电信业务中信息服务业务（不含固定网电话信息服务）；营销策划、会议、演出服务及展览服务；广告设计、制作、代理；房地产开发经营；物业管理及自有房屋租赁；土地整理；酒店餐饮管理服务；旅行社服务；文创品设计、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2、历史沿革

(1) 2007年3月，文旅集团设立

2007年3月30日，成都市国资委全资设立文旅集团，注册资本为70,000万元。

(2) 2010年11月，文旅集团第一次增资

2010年11月，成都市国资委决定，以现金方式增加文旅集团注册资本10,000万元，增资后文旅集团注册资本变更为80,000万元。文旅集团股东仍为成都市国资委。

(3) 2014年9月，文旅集团第二次增资

2014年9月，成都市国资委决定，以现金方式增加文旅集团注册资本

10,000 万元，增资后文旅集团注册资本变更为 90,000 万元。文旅集团股东仍为成都市国资委。

(4) 2014 年 12 月，文旅集团第三次增资

2014 年 12 月，成都市国资委决定，以现金方式增加文旅集团注册资本 13,500 万元，增资后文旅集团注册资本变更为 103,500 万元。文旅集团股东仍为成都市国资委。

(5) 2018 年 6 月，文旅集团第四次增资

2018 年 6 月，成都市国资委决定，以现金方式增加文旅集团注册资本 100,000 万元，增资后文旅集团注册资本变更为 203,500 万元。文旅集团股东仍为成都市国资委。

(6) 2019 年 6 月，文旅集团第五次增资

2019 年 6 月，成都市国资委决定，以现金方式增加文旅集团注册资本 110,000 万元，增资后文旅集团注册资本变更为 313,500 万元。文旅集团股东仍为成都市国资委。

3、文旅集团主要业务发展状况和最近两年主要财务指标

(1) 主要业务发展情况

文旅集团主要从事成都市文化与旅游资源的优化配置与拓展开发、文化与旅游营销任务、重大文化与旅游基础设施的建设与运营；探索国有文化与旅游资源所有权和经营权分离模式，推进成都市文化旅游资源的集约化和规模化经营，努力实现国有资产的保值增值。

文旅集团主要业务来自于文化创意及旅游宣传、旅游景区运营、体育产业和旅行社业务等。

(2) 最近两年主要财务数据及财务指标

最近两年，文旅集团主要财务数据及财务指标（合并口径）如下：

单位：万元

资产负债表项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
资产总额	3,136,587.64	2,851,727.11

负债总额	2,036,949.66	1,827,002.58
所有者权益	1,099,637.98	1,024,724.53
归属于母公司所有者权益	601,782.09	599,456.24
利润表项目	2022年	2021年
营业收入	125,576.49	114,211.34
营业利润	-3,138.16	-836.83
利润总额	-1,783.79	3,691.71
净利润	-14,602.46	-10,644.20
归属于母公司所有者的净利润	-10,045.19	-4,954.87
现金流量表项目	2022年	2021年
经营活动产生的现金流量净额	-4,867.80	21,816.13
投资活动产生的现金流量净额	-200,313.49	-116,747.46
筹资活动产生的现金流量净额	235,980.14	-94,685.13
财务指标	2022年12月31日 /2022年	2021年12月31日 /2021年
资产负债率	64.94%	64.07%
毛利率	32.27%	38.24%

注：文旅集团 2021 年度和 2022 年度财务数据已经中审众环审计。

(3) 最近一年简要财务报表

最近一年，文旅集团简要财务报表（合并口径）如下：

① 简要合并资产负债表

单位：万元

项目	2022年12月31日
流动资产	1,254,944.60
非流动资产	1,881,643.04
资产总额	3,136,587.64
流动负债	760,382.36
非流动负债	1,276,567.30
负债总额	2,036,949.66
所有者权益	1,099,637.98

② 简要合并利润表

单位：万元

项目	2022 年度
营业收入	125,576.49
营业利润	-3,138.16
利润总额	-1,783.79
净利润	-14,602.46

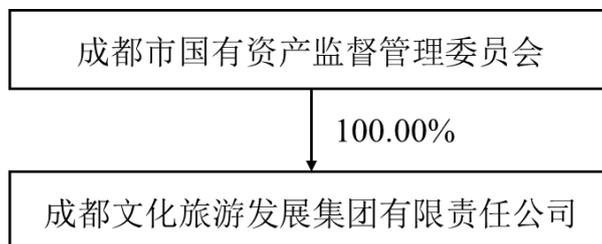
③简要合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年度
经营活动产生的现金流量净额	-4,867.80
投资活动产生的现金流量净额	-200,313.49
筹资活动产生的现金流量净额	235,980.14
现金及现金等价物净增加额	30,798.69
期末现金及现金等价物余额	262,077.27

4、文旅集团股权结构及股权控制关系

截至本报告出具日，文旅集团的股权结构如下图所示：



文旅集团的控股股东、实际控制人为成都市国资委，成都市人民政府授权成都市国资委代表国家履行出资人职责，负责监管市属经营性国有资产。

5、文旅集团下属企业情况

截至本报告出具日，除了上市公司及其纳入合并范围子公司、文旅股份及其纳入合并范围子公司外，文旅集团下属企业情况详见本报告附件 1。

(二) 成都体产

1、基本信息

公司名称	成都体育产业有限责任公司
公司性质	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码	9151010066966102XP
成立时间	2007年12月13日
法定代表人	李珍蓉
注册资本	3,825.00万元
注册地址	成都市青羊区人民中路一段11号
办公地址	成都市青羊区人民中路一段11号
经营范围	体育场馆经营与管理；体育产品（服装、器材、设备及其它）经营与销售；食品经营与销售；体育竞赛与表演的经营和开发；体育旅游的投资与开发（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；体育经纪与咨询；体育培训；其他体育相关项目的投资与开发（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；房地产开发经营；组织文化艺术交流活动、文艺创作与表演；停车场服务；设计、制作、代理、发布国内各类广告。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2、历史沿革

（1）2007年12月，成都体产设立

2007年10月11日，成都市人民政府办公厅下发《成都市人民政府办公厅关于同意成都体育产业有限责任公司的批复》（成办函[2007]219号），批复同意设立成都体产。

2007年12月13日，成都市工商局向成都体产颁发《营业执照》（5101001813395号）。成都体产成立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	成都市国资委	4,500.00	100.00%
合计		4,500.00	100.00%

（2）2010年2月，成都体产第一次股权转让

2009年9月18日，按照成都市国资委《关于成都体育产业有限责任公司整体无偿划入成都文化旅游发展集团有限责任公司有关事宜的批复》（成国资产权[2009]58号）的要求，成都体产整体并入文旅集团，成都体产股东由成都市国资委变更为文旅集团。

2010年2月2日，成都体产就上述股权转让完成工商变更登记。本次股权转让完成后，成都体产的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	文旅集团	4,500.00	100.00%
合计		4,500.00	100.00%

（3）2016年1月，成都体产第二次股权转让及第一次增资

2015年12月29日，根据市委、市政府关于进一步深化国有企业混合所有制改革的要求，成都华侨城创盈企业管理有限公司受让成都体产15.00%股权并同时成都体产进行增资，此次股权转让及增资扩股的交易总价款为79,784.25万元，成都体产注册资本金由4,500.00万元增加到7,500.00万元，文旅集团占成都体产持股比例由100.00%降至51.00%，成都华侨城创盈企业管理有限公司占比为49.00%。

2016年1月22日，成都体产就上述股权转让及增资事项完成工商变更登记。本次变更完成后，成都体产的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	文旅集团	3,825.00	51.00%
2	成都华侨城创盈企业管理有限公司	3,675.00	49.00%
合计		7,500.00	100.00%

（4）2019年10月，成都体产股东变更

2018年10月23日，成都天府华侨城公园广场管理有限公司吸收合并成都华侨城创盈企业管理有限公司。

2019年10月10日，成都体产就上述股东变更完成工商变更登记。本次股东变更完成后，成都体产的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	文旅集团	3,825.00	51.00%
2	成都天府华侨城公园广场管理有限公司	3,675.00	49.00%
合计		7,500.00	100.00%

（5）2021年12月，成都体产减资

2021年11月16日，文旅集团出具《成都文旅集团关于成都体育产业有限责任公司减资方案的批复》，同意天府华侨城公园广场管理有限公司全额减资退

出成都体产的减资方案，减少注册资本 3,675.00 万元，金额为 84,838.94 万元。成都体产注册资本由 7,500.00 万元减少至 3,825.00 万元，由股东成都天府华侨城公园广场管理有限公司减少 3,675.00 万元注册资本，减资完成后文旅集团持有成都体产 100%股权。

2021 年 12 月 30 日，成都体产就上述减资事项完成工商变更登记。本次减资完成后，成都体产的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	文旅集团	3,825.00	100.00%
合计		3,825.00	100.00%

3、成都体产主要业务发展状况和最近两年主要财务指标

（1）主要业务发展情况

成都体产主要为持股型公司，同时开展成都体育中心场馆运营业务（该业务因东华门遗址公园的建设已停止）。成都体产持有文旅股份 3.33%股份以及成都金控文旅股权投资基金管理有限公司 2%股权。

（2）最近两年主要财务数据及财务指标

最近两年，成都体产主要财务数据及财务指标（合并口径）如下：

单位：万元

资产负债表项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
资产总额	132,841.93	11,6791.09
负债总额	54,382.65	36,698.53
所有者权益	78,459.28	80,092.56
归属于母公司所有者权益	78,459.28	80,092.56
利润表项目	2022 年	2021 年
营业收入	24.54	446.46
营业利润	-1,650.06	4,653.85
利润总额	-1,633.27	4,657.90
净利润	-1,633.27	2,680.56
归属于母公司所有者的净利润	-1,633.27	2,680.56
现金流量表项目	2022 年	2021 年
经营活动产生的现金流量净额	-1,175.58	5179.20

投资活动产生的现金流量净额	-4,776.59	26,922.01
筹资活动产生的现金流量净额	4,200.00	-62,735.07
财务指标	2022年12月31日 /2022年	2021年12月31日 /2021年
资产负债率	40.94%	31.42%
毛利率	100.00%	88.86%

注：成都体产 2021-2022 年的财务数据已经中审众环审计。

(3) 最近一年简要财务报表

最近一年，成都体产简要财务报表如下：

① 简要资产负债表

单位：万元

项目	2022年12月31日
流动资产	29,428.93
非流动资产	103,413.00
资产总额	132,841.93
流动负债	25,102.81
非流动负债	29,279.83
负债总额	54,382.65
所有者权益	78,459.28

② 简要利润表

单位：万元

项目	2022年度
营业收入	24.54
营业利润	-1,650.06
利润总额	-1,633.27
净利润	-1,633.27

③ 简要现金流量表

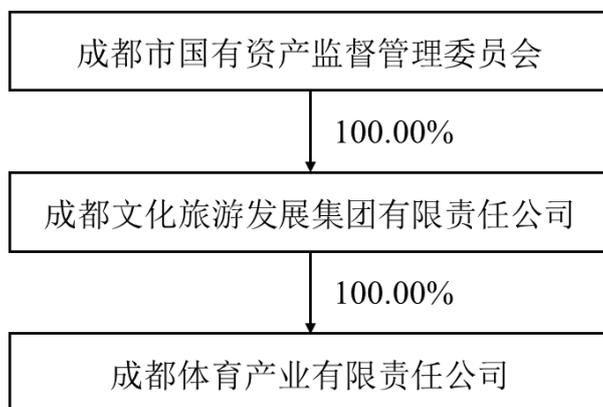
单位：万元

项目	2022年度
经营活动产生的现金流量净额	-1,175.58
投资活动产生的现金流量净额	-4,776.59
筹资活动产生的现金流量净额	4,200.00
现金及现金等价物净增加额	-1,752.17

项目	2022 年度
期末现金及现金等价物余额	1,142.56

4、成都体产股权结构及股权控制关系

截至本报告出具日，成都体产的股权结构如下图所示：



成都体产为文旅集团的全资子公司，成都体产的实际控制人为成都市国资委。

5、成都体产下属企业情况

截至本报告出具日，成都体产无直接控制的企业。

二、交易对方之间是否存在关联关系的情况说明

截至本报告出具日，交易对方成都体产系由文旅集团 100% 持股的全资子公司。

三、交易对方与上市公司及其控股股东、实际控制人之间是否存在关联关系，是否属于上市公司控股股东、实际控制人控制的关联人情况说明

本次重组的交易对方中，文旅集团为上市公司的间接控股股东，成都体产为文旅集团的全资子公司。

四、交易对方向上市公司推荐的董事或者高级管理人员情况

截至本报告出具日，文旅集团持有上市公司控股股东成都体投 100% 股权，为上市公司的间接控股股东。成都体产未向上市公司推荐董事或高级管理人员；

文旅集团通过成都体投向上市公司推荐的董事及高级管理人员如下：

姓名	在上市公司职务	任职时间	除上市公司外的工作情况
覃聚微	董事长、法定代表人	2022/12/19 至 2025/12/19	文旅集团党委副书记、董事、副董事长、总经理
黄光耀	董事	2020/11/2 至 2025/12/19	文旅集团副总经理
吴晓龙	董事	2020/11/2 至 2025/12/19	文旅集团职工董事、文旅股份董事长
	总经理	2021/5/25 至 2025/12/19	
原博	董事	2021/6/10 至 2025/12/19	文旅集团投资发展部总经理
谭洪涛	独立董事	2019/9/25 至 2025/12/19	西南财经大学会计学院教授、审计处处长
王磊	独立董事	2022/12/19 至 2025/12/19	北京浩天（成都）律师事务所执行主任
徐开娟	独立董事	2022/12/19 至 2025/12/19	上海体育学院体育运动于健康产业协同创新中心副教授
刘克文	财务总监	2019/9/25 至 2025/12/19	-
邹玮	董事会秘书	2019/9/25 至 2025/12/19	-

五、交易对方及其主要管理人员最近五年内受行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、涉及重大诉讼或仲裁情况

截至本报告出具日，本次交易对方及其主要管理人员最近五年内不存在受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，亦不存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形。

六、交易对方及其主要管理人员最近五年的诚信情况

截至本报告出具日，本次交易对方及其主要管理人员最近五年内不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分情况。

第四节 拟置出资产情况

本次交易拟置出资产为上市公司持有的杭州枫潭 100%股权及南京莱茵达 100%股权。

一、拟置出资产基本情况

(一) 杭州枫潭 100%股权

1、基本信息

公司名称	杭州莱茵达枫潭置业有限公司
公司性质	有限责任公司（法人独资）
统一社会信用代码	91330100552661720P
成立时间	2010年3月30日
法定代表人	丁旻阳
注册资本	19,600.00 万元
注册地址	浙江省杭州市拱墅区余杭塘路 523 号
办公地址	浙江省杭州市拱墅区余杭塘路 523 号
经营范围	服务：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

2、历史沿革

(1) 2010年3月，杭州枫潭设立

2010年3月3日，浙江南方莱茵达置业有限公司与杭州拉多纳实业有限公司签署《杭州莱茵达枫潭置业有限公司章程》，以货币出资设立杭州莱茵达枫潭置业有限公司，注册资本 6,000.00 万元。

2010年3月25日，杭州中恒会计师事务所出具《验资报告》（中恒验字（2010）第059号），截至2010年3月24日止，杭州枫潭已收到全体股东缴纳的实收资本合计 6,000.00 万元。

2010年3月30日，杭州枫潭完成设立工商登记。杭州枫潭设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	浙江南方莱茵达置业有限公司	4,200.00	70.00%
2	杭州拉多纳实业有限公司	1,800.00	30.00%

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
	合计	6,000.00	100.00%

(2) 2011年8月，杭州枫潭第一次增资

2011年8月8日，杭州枫潭作出股东会决议，同意原股东按照原持股比例共计增资8,000.00万元。

2011年8月10日，浙江天孚会计师事务所出具《验资报告》（浙天会验字（2011）第365号），截至2011年8月10日止，杭州枫潭已收到全体股东缴纳的新增注册资本合计8,000.00万元。

2011年8月11日，杭州枫潭完成工商变更登记。本次增资完成后，杭州枫潭的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	浙江南方莱茵达置业有限公司	9,800.00	70.00%
2	杭州拉多纳实业有限公司	4,200.00	30.00%
	合计	14,000.00	100.00%

(3) 2012年4月，杭州枫潭第一次股权转让

2012年4月23日，杭州枫潭作出股东会决议，同意杭州拉多纳实业有限公司将其持有的杭州枫潭30.00%股权转让给上海爱建信托投资有限责任公司，转让价格为4,200.00万元。同日，杭州拉多纳实业有限公司和上海爱建信托投资有限责任公司签署股权转让协议。

2012年4月27日，杭州枫潭完成工商变更登记。本次股权转让完成后，杭州枫潭的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	浙江南方莱茵达置业有限公司	9,800.00	70.00%
2	上海爱建信托投资有限责任公司	4,200.00	30.00%
	合计	14,000.00	100.00%

(4) 2012年5月，杭州枫潭第二次增资

2012年5月5日，杭州枫潭作出股东会决议，同意上海爱建信托投资有限责任公司追加投资7,800.00万元（其中，5,600.00万元为注册资本，2,200.00万

元为资本公积)。

2012年5月16日，浙江宏达会计师事务所有限公司出具《验资报告》(浙宏会(2012)验056号)，截至2012年5月15日止，杭州枫潭已收到上海爱建信托投资有限责任公司追加投资款7,800.00万元。

2012年5月21日，杭州枫潭完成工商变更登记。本次增资完成后，杭州枫潭的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	浙江南方莱茵达置业有限公司	9,800.00	50.00%
2	上海爱建信托投资有限责任公司	9,800.00	50.00%
合计		19,600.00	100.00%

(5) 2013年6月，杭州枫潭第二次股权转让

2013年5月14日，杭州枫潭作出股东会决议，同意上海爱建信托投资有限责任公司将其持有的杭州枫潭50.00%股权转让给莱茵达置业股份有限公司，转让价格为14,160.00万元。2013年5月14日，上海爱建信托投资有限责任公司和莱茵达置业股份有限公司签署股权转让协议。

2013年6月20日，杭州枫潭完成工商变更登记。本次股权转让完成后，杭州枫潭的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	浙江莱茵达投资管理有限公司(曾用名:浙江南方莱茵达置业有限公司)	9,800.00	50.00%
2	莱茵达置业股份有限公司	9,800.00	50.00%
合计		19,600.00	100.00%

(6) 2019年12月，杭州枫潭第三次股权转让

2019年12月18日，杭州枫潭作出股东会决议，同意浙江莱茵达投资管理有限公司将其持有的杭州枫潭50.00%股权转让给莱茵体育，转让价格为9,800.00万元。同日，浙江莱茵达投资管理有限公司和莱茵体育签署股权转让协议。

2019年12月25日，杭州枫潭完成工商变更登记。本次股权转让完成后，杭州枫潭的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	莱茵体育	19,600.00	100.00%
	合计	19,600.00	100.00%

3、产权及控制关系

截至本报告出具日，莱茵体育持有杭州枫潭 100%股权。

（1）公司章程或相关投资协议中可能对本次交易产生影响的主要内容

截至本报告出具日，《杭州莱茵达枫潭置业有限公司章程》中不存在可能影响本次交易的内容，亦不存在可能对本次交易产生影响的相关投资协议。

（2）高级管理人员的安排

本次交易完成后，杭州枫潭高级管理人员不存在特别安排，原则上仍沿用原有的管理机构和管理人员。若实际经营需要，将在遵守相关法律法规和其公司章程的情况下进行调整。

（3）是否存在影响该资产独立性的协议或其他安排

截至本报告出具日，杭州枫潭不存在影响其资产独立性的协议或其他安排。

4、主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有负债情况

（1）主要资产情况

截至 2023 年 4 月 30 日，杭州枫潭经审计的总资产为 32,255.17 万元，其中流动资产为 4,834.69 万元、非流动资产为 27,420.48 万元。杭州枫潭资产状况如下表所示：

单位：万元

项目	2023 年 4 月 30 日	占比
货币资金	2,232.75	6.92%
应收账款	17.19	0.05%
其他应收款	1,920.52	5.95%
预付账款	0.07	0.00%
存货	662.21	2.05%
其他流动资产	1.95	0.01%
流动资产合计	4,834.69	14.99%

项目	2023年4月30日	占比
投资性房地产	27,411.81	84.98%
固定资产	8.67	0.03%
非流动资产合计	27,420.48	85.01%
资产总计	32,255.17	100.00%

杭州枫潭主要资产为投资性房地产，系位于浙江省杭州市拱墅区余杭塘路515号莱茵矩阵国际的写字楼、地下停车场，目前对外出租。

截至2023年4月30日，以杭州枫潭作为证载权利人的土地使用权共计102项，土地坐落于矩阵国际中心（余杭塘路515号）以及邻近的余杭塘路507号、521号、523号，用途为商服用地，土地面积合计1,924.60m²，具体情况详见本报告附件2。附件2列表中第31项至第99项、第101项、第102项土地使用权系作为杭州枫潭向江苏银行股份有限公司杭州分行35,000万元借款的担保，以最高额抵押方式抵押给江苏银行股份有限公司杭州分行，所担保债务的履行期限为2016年5月18日至2028年5月15日。

截至2023年4月30日，以杭州枫潭作为证载权利人的房屋共计102项，房屋坐落于矩阵国际中心（余杭塘路515号）以及邻近的余杭塘路507号、521号、523号，用途为非住宅，房屋面积合计15,095.02m²，具体情况详见本报告附件3。附件3列表中第31项至第99项、第101项、第102项房屋所有权系作为杭州枫潭向江苏银行股份有限公司杭州分行35,000万元借款的担保，以最高额抵押方式抵押给江苏银行股份有限公司杭州分行，所担保债务的履行期限为2016年5月18日至2028年5月15日。

2023年8月15日，杭州枫潭已结清江苏银行股份有限公司杭州分行借款，2023年10月20日，杭州枫潭上述房产及土地使用权已解除抵押。

（2）主要负债情况

截至2023年4月30日，杭州枫潭经审计的负债总额为5,784.32万元，杭州枫潭负债构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2023年4月30日	占比
应付账款	62.91	1.09%

项目	2023年4月30日	占比
预收账款	175.95	3.04%
应付职工薪酬	3.07	0.05%
应交税费	79.50	1.37%
其他应付款	312.66	5.41%
一年内到期的非流动负债	32.23	0.56%
流动负债合计	666.32	11.52%
长期借款	5,118.00	88.48%
非流动负债合计	5,118.00	88.48%
负债总计	5,784.32	100.00%

杭州枫潭主要负债为长期借款，系杭州枫潭向江苏银行股份有限公司杭州分行的贷款，期限为2016年5月18日至2028年5月15日。2023年8月15日，杭州枫潭已结清江苏银行股份有限公司杭州分行借款。

(3) 或有负债情况

截至2023年4月30日，杭州枫潭无或有负债。

(4) 抵押、质押等权利限制情况

截至本报告出具日，杭州枫潭100%股权不存在质押等权利受限的情况。

截至本报告出具日，杭州枫潭的资产不存在抵押、质押情况。

(5) 对外担保情况

杭州枫潭不存在对外担保情况，杭州枫潭被担保情况如下：

担保方	被担保方	期末担保余额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
莱茵达体育发展股份有限公司	杭州莱茵达枫潭置业有限公司	5,118.00	2016.5.18	2028.5.15	是

2023年8月15日，杭州枫潭已结清江苏银行股份有限公司杭州分行借款，截至本报告出具日，上市公司对杭州枫潭的担保已解除。

(6) 诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或妨碍权属转移的其他情况

截至本报告出具日，杭州枫潭不存在尚未了结的且诉讼金额在10万元以上的诉讼、仲裁。

5、违法违规情况

(1) 涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查

截至本报告出具日，杭州枫潭不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形。

(2) 最近三年内行政处罚或刑事处罚情况

截至本报告出具日，杭州枫潭最近三年内不存在重大行政处罚或者刑事处罚的情形。

6、最近三年主营业务发展情况

杭州枫潭是一家房地产开发企业，主要从事房地产销售与租赁。最近三年，杭州枫潭主营业务为浙江省杭州市拱墅区余杭塘路 515 号莱茵矩阵国际自有房屋租赁、邻近的余杭塘路 507 号、521 号、523 号的商铺销售，以及地下车位的销售及租赁，无其他新增楼盘或项目的运营管理。

7、报告期内经审计的主要财务数据及财务指标

根据中审众环出具的《杭州枫潭审计报告》，报告期内，杭州枫潭主要财务数据及财务指标如下：

单位：万元

资产负债表项目	2023年 4月30日	2022年 12月31日	2021年 12月31日
资产总额	32,255.17	37,392.73	39,824.08
负债总额	5,784.32	10,611.64	12,363.32
所有者权益	26,470.85	26,781.09	27,460.76
归属于母公司所有者权益	26,470.85	26,781.09	27,460.76
利润表项目	2023年 1-4月	2022年	2021年
营业收入	250.19	2,652.04	2,389.12
营业利润	-310.07	-751.66	53.06
利润总额	-310.24	-679.67	52.78
净利润	-310.24	-679.67	-123.53
归属于母公司所有者的净利润	-310.24	-679.67	-123.53
现金流量表项目	2023年 1-4月	2022年	2021年

经营活动产生的现金流量净额	2,087.17	2,800.75	1,540.62
投资活动产生的现金流量净额	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-71.30	-2,903.60	-1,487.47
财务指标	2023年4月30日/2023年1-4月	2022年12月31日/2022年	2021年12月31日/2021年
资产负债率(%)	17.93	28.38	31.04
毛利率(%)	-1.24	30.40	46.71

(二) 南京莱茵达 100%股权

1、基本信息

公司名称	南京莱茵达体育发展有限公司
公司性质	有限责任公司（法人独资）
统一社会信用代码	913201157305790939
成立时间	2001年10月18日
法定代表人	蔡小清
注册资本	5,000.00 万元
注册地址	南京江宁科学园天元东路 228 号
办公地址	南京江宁科学园天元东路 228 号
经营范围	许可项目：各类工程建设活动；体育场地设施经营（不含高风险性体育运动）；房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准） 一般项目：体育竞赛组织；体育场地设施工程施工；体育用品及器材零售；体育中介代理服务；体育健康服务；组织体育表演活动；知识产权服务；体育用品设备出租；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；停车场服务；物业管理；住宅室内装饰装修（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、历史沿革

(1) 2001年10月，南京莱茵达设立

2001年6月28日，浙江莱茵达房地产有限公司与杭美锦签署《南京莱茵达置业有限公司章程》，以货币出资设立南京莱茵达，注册资本2,000.00万元。

2001年9月28日，南京永宁会计师事务所出具《验资报告》（永宁验字（2001）第143号），截至2001年9月28日止，南京莱茵达已收到全体股东缴纳的实收资本合计2,000.00万元。

2010年10月18日，南京莱茵达完成设立工商登记。南京莱茵达设立时的

股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	浙江莱茵达房地产有限公司	1,700.00	85.00%
2	杭美锦	300.00	15.00%
合计		2,000.00	100.00%

（2）2006年11月，南京莱茵达第一次股权转让

2006年10月16日，南京莱茵达作出股东会决议，同意浙江莱茵达房地产有限公司将持有的南京莱茵达85.00%股权转让给莱茵达集团有限公司，转让价格为1,700.00万元。同日，浙江莱茵达房地产有限公司和莱茵达集团有限公司签署股权转让协议。

2006年11月18日，南京莱茵达完成工商变更登记。本次股权转让完成后，南京莱茵达的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	莱茵达集团有限公司	1,700.00	85.00%
2	杭美锦	300.00	15.00%
合计		2,000.00	100.00%

（3）2007年4月，南京莱茵达第二次股权转让

2007年4月8日，南京莱茵达作出股东会决议，同意杭美锦将持有的南京莱茵达15.00%股权转让给莱茵达控股集团有限公司，转让价格为300.00万元。同日，杭美锦和莱茵达控股集团有限公司签署股权转让协议。

2007年4月24日，南京莱茵达完成工商变更登记。本次股权转让完成后，南京莱茵达的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	莱茵达控股集团有限公司	2,000.00	100.00%
合计		2,000.00	100.00%

（4）2007年12月，南京莱茵达第三次股权转让

2007年12月10日，南京莱茵达作出股东会决议，同意莱茵达控股集团有限公司将持有的南京莱茵达100%股权转让给莱茵达置业股份有限公司，转让价格为2,000.00万元。同日，莱茵达置业股份有限公司和莱茵达控股集团有限公司

司签署股权转让协议。

2007年12月13日，南京莱茵达完成工商变更登记。本次股权转让完成后，南京莱茵达的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	莱茵达置业股份有限公司	2,000.00	100.00%
合计		2,000.00	100.00%

（5）2008年3月，南京莱茵达增资（未分配利润转增股本）

2008年1月24日，南京莱茵达作出股东会决议，同意将未分配利润中的3,000.00万元转增股本3,000.00万元。本次转增完成后，南京莱茵达注册资本为5,000.00万元。

2008年3月8日，辽宁天健会计师事务所有限公司出具《验资报告》（辽天会验字[2008]验S032号）。截至2008年3月6日止，南京莱茵达已将未分配利润3,000.00万元转增实收资本，转增时已调整财务报表并进行相应的会计处理。

2008年4月3日，南京莱茵达完成工商变更登记。本次增资完成后，南京莱茵达的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	莱茵达置业股份有限公司	5,000.00	100.00%
合计		5,000.00	100.00%

3、产权及控制关系

截至本报告出具日，莱茵体育持有南京莱茵达100%股权。

（1）公司章程或相关投资协议中可能对本次交易产生影响的主要内容

截至本报告出具日，《南京莱茵达体育发展有限公司章程》中不存在可能影响本次交易的内容，亦不存在可能对本次交易产生影响的相关投资协议。

（2）高级管理人员的安排

本次交易完成后，南京莱茵达高级管理人员不存在特别安排，原则上仍沿用原有的管理机构和管理人员。若实际经营需要，将在遵守相关法律法规和其公司章程的情况下进行调整。

(3) 是否存在影响该资产独立性的协议或其他安排

截至本报告出具日，南京莱茵达不存在影响其资产独立性的协议或其他安排。

4、主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有负债情况

(1) 主要资产情况

截至 2023 年 4 月 30 日，南京莱茵达经审计的总资产为 12,613.98 万元，其中流动资产为 331.15 万元、非流动资产为 12,282.83 万元。南京莱茵达资产状况如下表所示：

单位：万元

项目	2023 年 4 月 30 日	占比
货币资金	1.46	0.01%
预付账款	0.27	0.00%
其他应收款	328.67	2.61%
其他流动资产	0.74	0.01%
流动资产合计	331.15	2.63%
投资性房地产	7,713.62	61.15%
固定资产 ^{注 1}	4,551.54	36.08%
使用权资产	14.14	0.11%
递延所得税资产	3.54	0.03%
非流动资产合计	12,282.83	97.37%
资产总计	12,613.98	100.00%

注 1：固定资产为莱茵之星大厦地下停车场。

南京莱茵达的主要资产为投资性房地产和固定资产，主要是江宁区天元东路 228 号的莱茵之星大厦及地下停车场，用于对外出租。截至 2023 年 4 月 30 日，以南京莱茵达作为证载权利人的土地使用权共计 1 项，具体情况如下：

序号	土地证号	土地坐落	用途	类型	面积 (m ²)	使用期限	他项权利
1	苏(2022)宁江不动产权第 0042151 号	江宁区天元东路 228 号莱茵之星大厦	零售商业用地	出让	68,378.80	2002/5/30-2042/5/29	无

截至 2023 年 4 月 30 日，以南京莱茵达作为证载权利人的房屋共计 1 项，具体情况如下：

序号	房产所有权证号	房屋坐落	用途	建筑面积 (m ²)	他项 权利
1	苏(2022)宁江 不动产权第 0042151号	江宁区天元东路228号莱茵之 星大厦	商业服务 (商场)	28,739.56	无

(2) 主要负债情况

截至2023年4月30日，南京莱茵达经审计的总负债为5,860.08万元，南京莱茵达负债构成如下表所示：

单位：万元

项目	2023年4月30日	占比
应付账款	234.47	4.00%
预收账款	8.67	0.15%
应付职工薪酬	3.32	0.06%
应交税费	0.65	0.01%
其他应付款	5,594.87	95.47%
一年内到期的非流动负债	14.56	0.25%
流动负债合计	5,856.54	99.94%
递延所得税负债	3.54	0.06%
非流动负债合计	3.54	0.06%
负债总计	5,860.08	100.00%

南京莱茵达的主要负债为其他应付款，主要系应付上市公司莱茵体育往来款5,055.52万元，应付浙江省二轻房地产开发有限公司物业维修基金213.71万元，应付江苏缘聚品牌管理有限公司承租保证金200.00万元。

(3) 或有负债情况

截至2023年4月30日，南京莱茵达无或有负债。

(4) 抵押、质押等权利限制情况

截至本报告出具日，南京莱茵达100%股权不存在质押等权利受限情况。

截至本报告出具日，南京莱茵达的资产不存在抵押、质押情况。

(5) 对外担保情况

截至本报告出具日，南京莱茵达不存在对外担保情况，也不存在被担保情况。

(6) 诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或妨碍权属转移的其他情况

截至本报告出具日，南京莱茵达存在 3 起尚未了结的且诉讼金额在 10 万元以上的诉讼，具体情况如下：

序号	原告/申请人	被告/被申请人	诉讼/仲裁事由	进展
1	杭州市拱墅区绅华府第二届业主委员会	南京莱茵达、浙江省二轻房地产开发有限公司	对杭州市拱墅区绅华府小区存在的质量问题进行维修，不维修则支取被告缴纳的物业保修金用于维修，预估 20 万元。	2023 年 5 月 12 日已开庭诉前调解，未达成一致意见，还在调解中
2	南京莱茵达	江苏缘聚品牌管理有限公司	1、判令被告立即支付原告租金 4,430,000 元及逾期付款违约金暂计 349,970 元（自 2023 年 2 月 1 日暂计算至 2023 年 4 月 20 日，之后继续以欠付租金为基数，按日千分之一计算至实际付清之日）； 2、判令被告承担原告为维权支付的律师费 90,000 元、保函费 4,000 元；上述一、二项费用共暂计 4,873,970 元； 3、本案全部诉讼费用由被告承担。	一审判决未生效 ^{注 2}
3	中国工商银行股份有限公司南京江宁支行	刘耀飞、龙向琴、刘汉文、南京莱茵达（注 1）	1、请求判令被告刘耀飞、龙向琴、刘汉文偿还所欠借款本金 213,704.67 元，利息 4,341.74 元，罚息 286.93 元，复利 62.91 元（暂计算至 2023 年 5 月 26 日），并按（个人购房借款担保合同）约定利率标准连续计算自 2023 年 5 月 27 日起至借款本金实际还清之日止的利息、罚息、复利（其中罚息以本金 213,704.67 元为基数，复利以利息 4,341.74 元为基数，分别按罚息年利率 4.395% 计算）； 2、请求判令被告南京莱茵达对被告刘耀飞的债务承担连带担保责任； 3、请求确认原告对被告名下位于“江宁区林陵街道天元东路 228 号莱茵东郡花园馨茵苑 10 幢 202 室”的不动产享有优先受偿权，并有权以折价或拍卖、变卖该抵押物所得价款优先受偿本案所有应付款项； 4、请求判令四被告承担本案件受理费、财产保全费等诉讼费用。	已判决，工商银行江宁支行提起上诉 ^{注 3}

注 1：中国工商银行股份有限公司南京江宁支行将南京莱茵达作为被告，系 2009 年 9 月购房人刘耀飞、龙向琴、刘汉文以其购买的房屋为抵押物向银行贷款（借款人为刘耀飞），在购房人办理不动产权属登记、银行办理抵押权登记之前，由南京莱茵达作为房地产开发企业在此阶段内为该笔贷款提供阶段性的担保，因借款人刘耀飞出现逾期还款行为，且购

房人刘耀飞、龙向琴、刘汉文在交房后至今未办理不动产权属登记、银行抵押权登记手续，致使南京莱茵达的阶段性担保尚未解除。

注 2：2023 年 10 月 16 日，江苏省南京市江宁区人民法院作出（2023）苏 0115 民初 8860 号《民事判决书》，支持了南京莱茵达的全部诉求，截至本报告出具日，上述判决尚未生效。

注 3：江苏省南京市江宁区人民法院作出（2023）苏 0115 民初 12103 号《民事判决书》，判决驳回中国工商银行股份有限公司南京江宁支行要求南京莱茵达对被告刘耀飞的债务承担连带担保责任的诉讼请求。中国工商银行股份有限公司南京江宁支行不服上述判决，提起上诉。

上述诉讼中，杭州市拱墅区绅华府第二届业主委员会对南京莱茵达的诉讼、中国工商银行股份有限公司南京江宁支行对南京莱茵达的诉讼系南京莱茵达作为被告的诉讼，原告诉讼请求金额均为 20 万元左右，金额较小，对南京莱茵达的经营不存在重大不利影响。

5、违法违规情况

（1）涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查

截至本报告出具日，南京莱茵达不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形。

（2）最近三年内行政处罚或刑事处罚情况

截至本报告出具日，南京莱茵达最近三年内不存在重大行政处罚或者刑事处罚的情形。

6、最近三年主营业务发展情况

南京莱茵达是一家房地产开发企业，主要从事房地产租赁。最近三年，南京莱茵达主营业务为对外租赁莱茵之星大厦。莱茵之星大厦为南京莱茵达开发建设的综合性场馆，位于江苏省南京市江宁区天元东路 228 号，莱茵之星地上建筑高度 35.2 米，地上六层，地下二层，项目于 2019 年 1 月整体竣工交付。截至本报告出具日，莱茵之星大厦已出租给江苏缘聚品牌管理有限公司。

7、报告期内经审计的主要财务数据及财务指标

根据中审众环出具的《南京莱茵达审计报告》，报告期内，南京莱茵达主要财务数据及财务指标如下：

单位：万元

资产负债表项目	2023年 4月30日	2022年 12月31日	2021年 12月31日
资产总额	12,613.98	12,890.57	15,049.25
负债总额	5,860.08	5,974.10	7,867.52
所有者权益	6,753.90	6,916.48	7,181.73
归属于母公司所有者权益	6,753.90	6,916.48	7,181.73
利润表项目	2023年 1-4月	2022年	2021年
营业收入	75.71	408.58	163.25
营业利润	-162.57	-289.45	-1,118.16
利润总额	-162.57	-265.25	-1,118.25
净利润	-162.57	-265.25	-1,118.25
归属于母公司所有者的净利润	-162.57	-265.25	-1,118.25
现金流量表项目	2023年 1-4月	2022年	2021年
经营活动产生的现金流量净额	-1.31	-184.28	4,098.08
投资活动产生的现金流量净额	-84.21	-163.00	-1,020.12
筹资活动产生的现金流量净额	-	-15.24	-3,061.04
财务指标	2023年 4月 30 日/2023年 1-4月	2022年 12月 31 日/2022年	2021年 12月 31 日/2021年
资产负债率(%)	46.46	46.36	52.28
毛利率(%)	-149.06	-32.37	-256.26

二、拟置出资产是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况

截至本报告出具日，杭州枫潭、南京莱茵达不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

三、最近三年与交易、增资或改制相关的评估或估值情况

最近三年，杭州枫潭、南京莱茵达不涉及与交易、增资或改制相关的评估或估值事项。

四、涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项的情况

本次交易拟置出资产为杭州枫潭 100%股权和南京莱茵达 100%股权，杭州枫潭、南京莱茵达已经成熟运营多年，不存在在建工程或待开发项目，不涉及

立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项。

五、债权债务转移情况

本次交易拟置出资产为杭州枫潭 100%股权和南京莱茵达 100%股权，不涉及置出资产债权债务转移的情形。

六、本次交易是否取得该公司其他股东的同意或者符合公司章程规定的股权转让前置条件

上市公司持有杭州枫潭 100%股权和南京莱茵达 100%股权，不涉及取得其他股东同意的情况。本次股权转让符合《杭州莱茵达枫潭置业有限公司章程》《南京莱茵达体育发展有限公司章程》的约定。

七、职工安置情况

本次交易完成后，上市公司将依据“人随资产走”的原则，置出公司的法人地位未发生变更，相关职工的劳动关系不发生改变，不涉及职工安置事项。

第五节 拟置入及购买资产情况

本次交易拟置入资产为文旅集团持有的文旅股份 63.34%股份，拟购买资产为成都体产持有的文旅股份 3.33%股份，上市公司合计拟置入及购买文旅股份 66.67%股份。本次交易完成后，文旅股份将成为莱茵体育的控股子公司。

一、基本信息

公司名称	成都文化旅游发展股份有限公司
公司英文名称	Chengdu Culture & Tourism Development Co., Ltd.
公司性质	其他股份有限公司（非上市）
统一社会信用代码	91510100054934722W
成立时间	2012年10月26日
法定代表人	吴晓龙
注册资本	7,500.00 万元
注册地址	成都市大邑县晋原镇甲子东路 98 号 2 栋
办公地址	四川省成都市武侯区高新区交子大道 365 号中海国际中心 F 座 11 楼 3-4 号
经营范围	一般项目：客运索道经营；市场营销策划；非居住房地产租赁；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；棋牌室服务；食品销售（仅销售预包装食品）；体育用品及器材零售；体育用品设备出租；服装服饰零售；日用品出租；体验式拓展活动及策划；露营地服务；体育赛事策划；组织体育表演活动；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；游乐园服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：高危险性体育运动（滑雪）；住宿服务；餐饮服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

二、历史沿革

（一）2012 年 10 月，文旅股份设立

2012 年 9 月 3 日，成都市国资委下发《市国资委关于同意文旅集团公司发起设立成都文化旅游发展股份有限公司的批复》（成国资规[2012]53 号），批复显示：“同意成都文化旅游发展集团有限责任公司与成都体育产业有限责任公司共同发起设立股份有限公司，股份有限公司注册资本为 1,000.00 万元，其中文旅集团公司认购 950 万股，持股比例为 95%；体产公司认购 50 万股，持股比例为 5%”。

2012年9月19日，希格玛会计师事务所有限公司出具《验资报告》（希会验字（2012）099号），载明截至2012年9月17日止，文旅股份注册资本已缴纳到位。

2012年9月27日，文旅股份创立大会暨2012年第一次股东大会召开，通过了《关于发起设立成都文化旅游发展股份有限公司的议案》，并选举产生了公司第一届董事会董事和第一届监事会股东代表监事。

2012年10月24日，四川省政府国有资产监督管理委员会下发《关于成都文化旅游发展股份有限公司（筹）国有股权管理有关问题的批复》（川国资产权[2012]99号），批复同意设立文旅股份，股东标识为“SS”。

2012年10月29日，文旅股份完成工商登记，取得成都市工商局核发的《营业执照》。

文旅股份成立时，股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例
1	文旅集团	950.00	95.00%
2	成都体产	50.00	5.00%
合计		1,000.00	100.00%

（二）2012年12月，文旅股份重大资产重组

2012年12月，因文旅集团内部旅游资源整合与资产重组，将成都西岭雪山旅游开发有限责任公司索道资产、滑雪娱乐资产、酒店资产和部分经营管理资产等经营性资产及相应负债无偿划转至文旅股份。成都西岭雪山旅游开发有限责任公司为文旅集团的全资子公司，与文旅股份同受成都市国资委最终控制。2013年3月13日，成都市国资委向大邑县地方税务局印发《关于无偿划转西岭雪山旅游开发有限责任公司的净资产所涉经营性资产办理权属变更有关事宜的函》中明确，本次无偿划转已按照《企业国有产权无偿划转管理暂行办法》（国资发产权〔2005〕239号）的规定，已经文旅集团第一届董事会第九十九次会议批准，并抄报成都市国资委。

本次无偿划转后，文旅股份股权结构保持不变。

（三）2014年1月，文旅股份第一次增资

2013年10月25日，成都市国资委下发《市国资委关于同意成都文化旅游发展集团有限责任公司所属文旅股份公司以资本公积转增股本的批复》（成国资规[2013]60号），批复同意文旅股份以1元转增1股的方式，以资本公积4,000.00万元转增4,000.00万股，文旅股份注册资本由1,000.00万股增至5,000.00万股。

2013年12月25日，文旅股份召开2013年第二次临时股东大会，形成决议将文旅股份注册资本由1,000.00万元增至5,000.00万元，新增4,000.00万元由原股东以资本公积转增股本缴纳，本次转增后，文旅集团持股4,750.00万股，成都体产持股250.00万股。

2013年12月26日，希格玛会计师事务所有限公司出具《验资报告》（希会验字（2013）0114号），载明截至2013年12月25日止，文旅股份注册资本已缴纳到位。

2014年1月6日，文旅股份完成工商变更登记。

2014年3月5日，四川省政府国有资产监督管理委员会下发《关于成都文化旅游发展股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》（川国资产权[2014]10号），批复本次增资后文旅集团及成都体产所持文旅股份的股份进行SS标识。

本次增资后，文旅股份股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例
1	文旅集团	4,750.00	95.00%
2	成都体产	250.00	5.00%
合计		5,000.00	100.00%

（四）2015年6月，文旅股份第二次增资

2015年2月27日，成都市国资委下发《市国资委关于成都文化旅游发展股份有限公司增资扩股方案的批复》（成国资批[2015]9号），同意文旅股份以每股10.61元为底价，增发股份2,500万股，公开征集战略投资者1名。

2015年2月28日，文旅股份召开2015年第一次临时股东大会，审议通过《关于公开征集投资者增资扩股方案的议案》。

2015年4月24日，经西南联合产权交易所挂牌公告，征集成都天府华侨城

作为文旅股份本次增资扩股的投资方。

2015年5月18日，希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）出具《验资报告》（希会验字（2015）0025号），验证截至2015年5月12日止，文旅股份已收到成都天府华侨城缴纳的新增注册资本2,500.00万元。

2015年6月1日，文旅股份召开2015年第三次临时股东大会，形成决议将文旅股份注册资本由5,000.00万元增加至7,500.00万元，新增2,500.00万元注册资本由新股东成都天府华侨城以货币方式认缴，并修改公司章程。

2015年6月18日，文旅股份完成工商变更登记。

2015年7月13日，四川省政府国有资产监督管理委员会下发《关于成都文化旅游发展股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》（川国资产权[2015]26号），批复本次增资后的文旅集团及成都体产所持文旅股份的股份进行SS标识。

本次增资后，文旅股份股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例
1	文旅集团	4,750.00	63.34%
2	成都体产	250.00	3.33%
3	成都天府华侨城	2,500.00	33.33%
合计		7,500.00	100.00%

（五）文旅股份在股转系统挂牌

文旅股份于2015年12月15日获准在股转系统挂牌，同时纳入非上市公司监管，证券简称：成都文旅，证券代码：834833.OC。

文旅股份自挂牌以来，股权结构未发生变化。

三、股权结构及控制关系

（一）股权结构

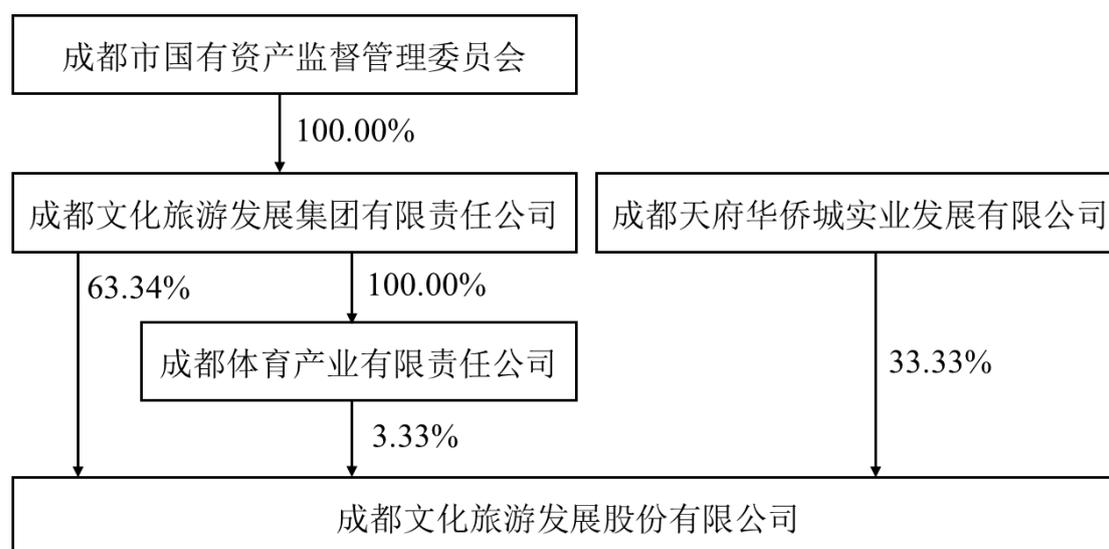
截至本报告出具日，文旅股份的股权结构如下所示：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例
1	文旅集团	4,750.00	63.34%
2	成都体产	250.00	3.33%

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例
3	成都天府华侨城	2,500.00	33.33%
合计		7,500.00	100.00%

（二）控制关系

截至本报告出具日，文旅集团直接持有文旅股份 63.34% 股权，通过成都体产间接持有文旅股份 3.33% 股份，为文旅股份的控股股东，成都市国资委为文旅股份的实际控制人，其控制关系如下图所示：



（三）是否存在出资瑕疵或其他影响合法存续的情况

截至本报告出具日，文旅集团、成都体产、成都天府华侨城分别持有文旅股份 63.34% 股份、3.33% 股份以及 33.33% 股份，该等股份不存在质押、担保或任何形式的第三方权利，也不存在争议、纠纷、被采取司法保全措施或强制执行措施等任何限制、阻止或禁止被转让的情形。文旅股份不存在出资瑕疵或者影响其合法存续的情况。

（四）章程中可能对本次交易产生影响的主要内容或者相关投资协议

文旅股份现行有效的公司章程中不存在对本次交易产生影响的相关内容，文旅股份的股东之间亦不存在对本次交易产生影响的相关投资协议。

（五）高级管理人员的安排

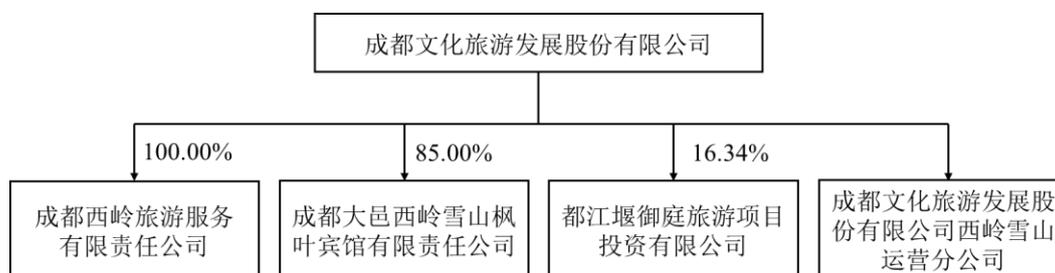
本次交易完成后，文旅股份高级管理人员不存在特别安排，原则上仍沿用原有的管理机构和管理人员。若实际经营需要，将在遵守相关法律法规和其公司章程的情况下进行调整。

（六）是否存在影响该资产独立性的协议或其他安排

截至本报告出具日，文旅股份不存在影响其资产独立性的协议或其他安排。

（七）文旅股份下属公司情况

截至本报告出具日，文旅股份拥有 2 家控股子公司、1 家参股公司、1 家分公司，具体情况如下：



四、主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有负债情况

（一）主要资产权属情况

截至 2023 年 4 月 30 日，文旅股份总资产为 71,911.03 万元，其中流动资产为 24,733.08 万元、非流动资产为 47,177.95 万元。文旅股份资产构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2023 年 4 月 30 日	占比
流动资产：		
货币资金	23,838.86	33.15%
应收账款	213.18	0.30%
预付款项	168.61	0.23%
其他应收款	110.65	0.15%
存货	401.78	0.56%

项目	2023年4月30日	占比
流动资产合计	24,733.08	34.39%
非流动资产:		
其他权益工具投资	1,466.70	2.04%
固定资产	38,307.89	53.27%
在建工程	279.11	0.39%
使用权资产	2,706.37	3.76%
无形资产	147.92	0.21%
长期待摊费用	552.31	0.77%
递延所得税资产	1,575.27	2.19%
其他非流动资产	2,142.37	2.98%
非流动资产合计	47,177.95	65.61%
资产总计	71,911.03	100.00%

1、固定资产

文旅股份拥有的固定资产主要包括房屋、建筑物及装饰工程、索道缆车设备、机械设备、运输工具、办公设备及其他等。截至2023年4月30日，文旅股份固定资产（不含固定资产清理）构成情况如下：

单位：万元

项目	固定资产原值	累计折旧	减值准备	账面价值	成新率
房屋	34,041.54	10,472.11	673.90	22,895.53	67.26%
建筑物及装饰工程	7,598.06	5,299.09	169.00	2,129.97	28.03%
索道缆车设备	19,593.64	9,786.67	-	9,806.97	50.05%
机械设备	6,448.64	3,784.12	-	2,664.53	41.32%
运输工具	253.75	197.37	-	56.38	22.22%
办公设备及其他	3,373.82	2,663.30	-	710.52	21.06%
合计	71,309.45	32,202.66	842.90	38,263.90	53.66%

注：成新率=固定资产账面价值/固定资产原值。

(1) 房屋

①已取得产权证书的房屋

截至本报告出具日，文旅股份及其分公司、控股子公司拥有的已取得产权证书的房屋如下表所示：

序号	所有权人	房产所有权证号	房屋坐落	用途	建筑面积 (m ²)	他项权利
1	文旅股份	大房权证监证字第0214365号	西岭镇云华村2组1-3层81、82、88号1-3层	商业/办公	6,067.03	无
2	文旅股份	大房权证监证字第0214366号	西岭镇云华村二社15号1-3层	其他	6,979.54	无
3	文旅股份	大房权证监证字第0217469号	西岭镇云华村102号1层	其他	285.42	无
4	文旅股份	大房权证监证字第0217470号	西岭镇云华村101号1-2	商业	1,270.20	无
5	文旅股份	大房权证监证字第0217471号	西岭雪山滑雪场	商业	9,037.75	无
6	文旅股份	大房权证监证字第0217472号	西岭镇云华村86号1-3层	商业	10,702.96	无
7	文旅股份	大房权证监证字第0223194号	西岭镇云华村57号1-2楼下站	交通索道	4,051.25	无
8	文旅股份	大房权证监证字第0223195号	西岭镇云华村92号1-3楼上站	交通索道	2,796.21	无
9	枫叶宾馆	大房权证监证字第0024753号	西岭雪山鸳鸯池	别墅	791.34	无
10	枫叶宾馆	大房权证监证字第0024752号	西岭雪山鸳鸯池	旅游	9,123.60	无
11	枫叶宾馆	大房权证监证字第0024751号	西岭雪山鸳鸯池	别墅	823.29	无
12	枫叶宾馆	大房权证监证字第0024749号	西岭雪山鸳鸯池	别墅	823.29	无

文旅股份及其分公司、控股子公司对上述房屋享有所有权，该等房屋所有权不存在权利受到限制的情形。

②尚未取得产权证书的房屋

截至本报告出具日，文旅股份及其分公司、控股子公司拥有的尚未办理产权证书的房屋如下表所示：

序号	所有权人	用途	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	对应土地使用权证
1	文旅股份	日月坪游客接待中心(首峰别苑)	日月坪	1,092.00	川(2020)大邑县不动产权第0015327号
2	文旅股份	日月坪索道上站	日月坪	891.49	川(2020)大邑县不动产权第0015327号
3	文旅股份	日月坪索道下站	西岭雪山鸳鸯池	1,703.66	大邑国用(2013)第7028号
4	文旅股份	游客中心	西岭雪山鸳鸯池	3,658.00	大邑国用(2013)第7030号
5	西岭雪山分公司	阿尔卑斯公厕	小项目B区	199.07	大邑国用(2013)第7027号

序号	所有权人	用途	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	对应土地使用权证
6	西岭雪山分公司	打索场锅炉房	交通索道西南侧	756.20	大邑国用(2014)第3591号
7	西岭雪山分公司	雪场锅炉房	滑雪场西北侧	682.25	大邑国用(2013)第7024号
8	西岭雪山分公司	滑雪大厅泵房	滑雪场西北侧	270.60	大邑国用(2013)第7024号
9	西岭旅服	商业街 1-1 号店铺	商业街	153.00	川(2020)大邑县不动产权第 0001936 号
10	西岭旅服	西岭雪山滑雪场商业街 2-1 号店铺	商业街	298.41	川(2020)大邑县不动产权第 0001936 号
11	西岭旅服	商业街 3-1 号店铺	商业街	225.22	川(2020)大邑县不动产权第 0001936 号
12	西岭旅服	商业街 4-1 号店铺	商业街	345.28	川(2020)大邑县不动产权第 0001936 号
13	西岭旅服	商业街 5-1 号店铺	商业街	205.50	川(2020)大邑县不动产权第 0001936 号
14	西岭旅服	商业街 6-1 号店铺	商业街	258.86	川(2020)大邑县不动产权第 0001936 号
15	西岭旅服	溜索站房和溜索基础	小项目 B 区、C 区	341.12	川(2020)大邑县不动产权第 0001942 号
16	西岭旅服	造雪泵房	商业街北侧	332.05	川(2020)大邑县不动产权第 0001939 号
17	枫叶宾馆	洗衣房	枫叶宾馆旁	375.62	大邑国用(2004)第 37809 号
18	枫叶宾馆	锅炉房	枫叶宾馆旁	1,070.94	大邑国用(2004)第 37809 号
19	枫叶宾馆	桑拿房	枫叶宾馆旁	1,103.77	大邑国用(2004)第 37809 号

注：第 15 项和第 16 项资产均由西岭雪山分公司出资建设与实际运营。

上述第 1 项、第 2 项房屋位于文旅股份拥有的划拨土地（对应“川（2020）大邑县不动产权第 0015327 号”《不动产权证书》）上，文旅股份正在积极办理土地使用权类型变更为出让的相关手续，房屋的不动产权证书需要在土地使用权类型变更后才能办理；上述第 3 项房屋因与第 2 项房屋同属于一个建设项目，应当一并取得不动产权证书，因此需要在第 2 项房屋所在土地的使用权类型变更后才能办理；上述第 4 项至第 8 项、第 15 项至第 19 项房屋因历史原因未办理报批报建手续，暂时无法办理不动产权证书；上述第 9 项至第 14 项房屋系由合作方以临时建筑名义修建并承担费用，合作期限届满后移交至西岭旅服，因西岭旅服未投入成本且合作方未履行相关建设手续，暂时无法办理不动产权证书，该等房屋未纳入本次交易置入资产的评估范围，莱茵体育不会就该等房屋支付交易对价，且该等房屋主要为商业街店铺，被拆除不会对文旅股份及其分公司、

控股子公司的生产经营造成严重影响。

就上述尚未取得产权证书的房屋，大邑县不动产登记中心已于 2023 年 6 月 30 日出具《证明》，证明上述房产的房屋所有权证正在办理过程中，房屋所有权证补办不存在实质性障碍。大邑县规划和自然资源局已于 2023 年 4 月 19 日出具《证明》，其同意按现状使用，不会对上述房产进行拆除或处罚。

就上述尚未取得产权证书的房屋，交易对方文旅集团已出具承诺，如文旅股份及其分公司、控股子公司因房屋瑕疵问题而无法正常使用该等房产，从而受到任何处罚或遭受任何损失，均由其承担赔偿责任。**承担赔偿责任的具体安排如下：**

（1）罚款损失

如文旅股份及其分公司、控股子公司因上述不动产权瑕疵问题而被主管部门处以罚款的行政处罚，文旅集团将在文旅股份及其分公司、控股子公司收到行政处罚通知后一个月内，按照罚款金额全额支付相关费用。

（2）整改损失

如文旅股份及其分公司、控股子公司因上述不动产权瑕疵问题而被主管部门要求整改，文旅集团将在文旅股份及其分公司、控股子公司收到主管部门整改通知后一个月内，按照整改费用金额全额支付相关费用。

（3）没收、拆除房产损失

如文旅股份及其分公司、控股子公司因上述不动产权瑕疵问题而被主管部门没收、拆除相关房产，文旅集团将在文旅股份及其分公司、控股子公司的上述不动产被没收、拆除后一个月内，按照相关房产于本次交易中的评估值全额支付相关费用。

（4）其他损失

如文旅股份及其分公司、控股子公司因上述不动产权瑕疵问题而被其他第三方索赔或提出任何权利主张的，文旅集团将在文旅股份及其分公司、控股子公司收到生效判决/裁决后一个月内，按照生效判决/裁决确定的文旅股份应承担的赔偿金额全额支付相关费用。

文旅集团对上述不动产权瑕疵问题承担赔偿责任的期限为自承诺出具之日起至相关瑕疵问题全部解决之日。

综上，文旅股份及其分公司、控股子公司的部分房屋未取得房屋产权证书，因大邑县不动产登记中心已确认房屋所有权证补办不存在实质性障碍，大邑县规划和自然资源局已确认不会对上述房产进行拆除或处罚，文旅集团已承诺承担上述瑕疵给文旅股份及其分公司、控股子公司造成的损失，基于上述，该等情形不会对文旅股份及其分公司、控股子公司的生产经营造成重大不利影响，不会对本次交易产生实质性法律障碍。

（2）租赁房屋

截至本报告出具日，文旅股份及其分公司、控股子公司租赁房屋的情况如下表所示：

序号	承租人	出租人	房屋坐落	面积 (m ²)	租赁 用途	租赁期限	是否办 理租赁 备案
1	文旅股份	中海振兴（成都）物业发展有限公司	成都市高新区交子大道365号之中海国际中心F座11层03-06单元	721.53	办公	2021/11/1-2024/10/31	否

上述未办理租赁备案的租赁房屋系用于办公，可替代性较高，该等情形不会对文旅股份的经营状况产生重大不利影响；文旅股份自租赁上述房产使用以来，未发生纠纷或受到政府部门的调查、处罚，未影响到文旅股份的实际使用。

文旅集团已经出具承诺，如文旅股份及其分公司、控股子公司因房屋瑕疵问题而无法正常使用该等房产，从而受到任何处罚或者遭受任何损失，均由其承担赔偿责任。

综上，文旅股份就上述租赁房屋签署的租赁合同合法有效，因文旅集团已承诺承担上述瑕疵给文旅股份及其分公司、控股子公司造成的损失，上述租赁备案瑕疵不会对文旅股份的生产经营造成重大不利影响，不会对本次交易产生实质性法律障碍。

（3）重大机器设备

截至2023年4月30日，文旅股份原值在300万元以上的重大机器设备具体情况如下：

单位：万元

固定资产名称	单位	数量	原值	账面价值
日月坪客运索道	根	1	10,565.08	6,724.94
脱挂式交通索道（鸳鸯池 1 号）	根	1	7,776.05	2,689.22
造雪系统	台	1	1,838.48	536.75
2#四人吊椅索道	根	1	856.77	308.62
全自动燃油气常压热水锅炉	个	7	482.64	265.80
10KV 电力扩容	个	1	409.25	240.78
四人吊椅索道	根	1	395.74	19.79
造雪炮	个	15	387.61	301.69
压雪车	台	1	372.00	197.12
压雪机 PB400	台	1	303.84	67.44

注：交通索道（鸳鸯池 2 号）原值为 1,489.65 万元，截至 2023 年 4 月 30 日，鸳鸯池 2 号交通客运索道已拆除，正在进行翻新改造，账面价值为 0，故未列示在上表中。

2、无形资产

（1）土地使用权

①自有的土地使用权

截至本报告出具日，文旅股份及其分公司、控股子公司拥有的土地使用权如下表所示：

序号	所有权人	土地证号	土地坐落	用途	类型	终止日期	面积 (m ²)	他项权利
1	文旅股份	大邑国用 2014 第 3591 号	西岭雪山鸳鸯池	商业用地	出让	2041/4/17	7,333.00	无
2	文旅股份	大邑国用（2013）第 7023 号	西岭雪山鸳鸯池	商业用地	出让	2040/9/20	36,316.00	无
3	文旅股份	大邑国用（2013）第 7024 号	西岭雪山鸳鸯池	商业用地	出让	2040/9/20	28,319.00	无
4	文旅股份	大邑国用（2013）第 7025 号	西岭雪山鸳鸯池	商业用地	出让	2040/9/20	1,893.00	无
5	文旅股份	大邑国用（2013）第 7026 号	西岭雪山鸳鸯池	商业用地	出让	2040/9/20	34,864.00	无
6	文旅股份	大邑国用（2013）第 7027 号	西岭雪山鸳鸯池	商业用地	出让	2040/9/20	1,846.00	无
7	文旅股份	大邑国用（2013）第 7028 号	西岭雪山鸳鸯池	商业用地	出让	2040/9/20	4,144.30	无
8	文旅股份	大邑国用（2013）第 7029 号	西岭雪山鸳鸯池	商业用地	出让	2040/9/20	19,383.00	无
9	文旅股份	大邑国用（2013）第 7030 号	西岭雪山鸳鸯池	商业用地	出让	2040/9/20	6,699.00	无

序号	所有权人	土地证号	土地坐落	用途	类型	终止日期	面积(m ²)	他项权利
10	文旅股份	大邑国用(2013)第7031号	西岭雪山鸳鸯池	商业用地	出让	2040/9/20	8,146.71	无
11	文旅股份	大邑国用(2013)第7032号	西岭雪山鸳鸯池	商业用地	出让	2040/9/20	5,053.36	无
12	文旅股份	川(2020)大邑县不动产权第0015327号	大邑县云华村2组121号、122号、123号	综合	划拨	-	6,887.00	无
13	西岭旅服	川(2020)大邑县不动产权第0001933号	西岭雪山鸳鸯池	商业用地	出让	2040/9/20	28,066.81	无
14	西岭旅服	川(2020)大邑县不动产权第0001936号	西岭雪山鸳鸯池	商业用地	出让	2040/9/20	6,280.03	无
15	西岭旅服	川(2020)大邑县不动产权第0001937号	西岭雪山鸳鸯池	商业用地	出让	2040/9/20	4,020.02	无
16	西岭旅服	川(2020)大邑县不动产权第0001938号	西岭雪山鸳鸯池	商业用地	出让	2040/9/20	41,400.21	无
17	西岭旅服	川(2020)大邑县不动产权第0001939号	西岭雪山鸳鸯池	商业用地	出让	2040/9/20	9,313.38	无
18	西岭旅服	川(2020)大邑县不动产权第0001940号	西岭雪山鸳鸯池	商业用地	出让	2040/9/20	72,520.36	无
19	西岭旅服	川(2020)大邑县不动产权第0001941号	西岭雪山鸳鸯池	商业用地	出让	2040/9/20	91,447.12	无
20	西岭旅服	川(2020)大邑县不动产权第0001942号	西岭雪山鸳鸯池	商业用地	出让	2040/9/20	28,913.48	无
21	西岭旅服	川(2020)大邑县不动产权第0001943号	西岭雪山鸳鸯池	商业用地	出让	2040/9/20	27,480.14	无
22	枫叶宾馆	大邑国用(2004)第37808号	西岭雪山鸳鸯池	旅游	出让	2040/5/29	3,398.00	无
23	枫叶宾馆	大邑国用(2004)第37809号	西岭雪山鸳鸯池	旅游	出让	2040/5/29	20,345.00	无

上述第12项土地使用权用地范围内，建有文旅股份首峰别苑及日月坪索道上站房，面积约为6,887.00m²，占文旅股份已取得产权证书的土地使用权总面积的比例约为1.39%。该等土地使用权的使用权类型为划拨，文旅股份已经申请了使用权类型变更并缴纳了土地出让金，但由于历史遗留原因，未能将使用权类型变更为出让，文旅股份正在积极办理使用权类型的变更手续，预计在大

熊猫国家公园专门详细规划出台后可以完成。就上述土地使用权类型变更的问题，大邑县规划与自然资源局已于 2023 年 4 月 19 日出具《证明》，其同意文旅股份由莱茵体育收购作为其控股子公司后，继续以划拨方式现状使用该土地，不会收回该土地或进行处罚。

就文旅股份的土地使用权类型变更的问题，交易对方文旅集团已出具承诺，如文旅股份及其分公司、控股子公司因土地瑕疵问题受到任何处罚或者遭受任何损失，均由其承担赔偿责任。**承担赔偿责任的具体安排详见本报告第五节之“四、（一）1、（1）②尚未取得产权证书的房屋”。**

综上，文旅股份的部分土地使用权未完成使用权类型变更的相关手续，该等土地使用权面积占文旅股份已取得产权证书的土地使用权总面积的比例较低，该等情形不会对文旅股份的生产经营造成重大不利影响，不会对本次交易产生实质性法律障碍。

②使用第三方的土地使用权

文旅股份及其分公司所经营的日月坪索道、鸳鸯池 1 号索道、鸳鸯池 2 号索道的支架均设置在西岭雪山开发所拥有的“大邑国用（2000）字第 12282 号”土地范围内，支架共计 57 处，占地面积合计约 1,199.16m²；所经营的滑雪场项目设置在西岭雪山开发所拥有的“大邑国用（2000）字第 12282 号”土地范围内，占地面积约 280,000m²。上述土地使用权的使用权类型均为划拨，用途均为林草地（林草地为农用地的一种）。文旅股份拥有的日月坪索道已经取得四川省林业和草原局出具的《使用林地审核同意书》（川林地审字[2020]567 号），其同意文旅股份西岭雪山观景索道（即日月坪索道）项目使用国有林地。

根据《中华人民共和国土地管理法》第五十四条，建设单位使用国有土地，除法律法规规定可以以划拨方式取得的情形外，应当以出让等有偿使用方式取得。根据《中华人民共和国土地管理法》第四十四条，涉及农用地转为建设用地的，应当办理农用地转用审批手续……；根据《中华人民共和国土地管理法》第五十六条，建设单位使用国有土地的，应当按照土地使用权出让等有偿使用合同的约定或者土地使用权划拨批准文件的规定使用土地；根据《划拨用地目录》（国土资源部令第 9 号），索道支架等不符合该法规所规定的划拨土地用途；

根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第四十七条，对划拨土地使用权，市、县人民政府根据城市建设发展需要和城市规划的要求，可以无偿收回；根据《建设项目使用林地审核审批管理办法》（国家林业局令第42号）第五条第二款，建设项目占用林地，经林业主管部门审核同意后，建设单位和个人应当依照法律法规的规定办理建设用地审批手续。

针对文旅股份及其分公司使用西岭雪山开发的划拨林草地上设置滑雪场，根据《全国冰雪场地设施建设规划（2016-2022年）》（体经字〔2016〕646号）、《产业用地政策实施工作指引（2019年版）》（自然资办发〔2019〕31号），利用现有山川水面建设冰雪场地设施，对不占压土地、不改变地表形态的，可按原地类管理，……；不符合划拨用地目录的，应当有偿使用，可以协议方式供地。文旅股份滑雪场的建设未在山地上加盖建筑，亦未改变上述林草地的地表形态，文旅股份使用西岭雪山景区山川资源亦每年向大邑县人民政府缴纳资源有偿使用费，符合上述规定。

针对文旅股份及其分公司在西岭雪山开发的划拨林草地上建造索道支架，需以出让途径取得国有建设用地后方可进行。鉴于目前文旅股份的索道支架均设置在西岭雪山开发拥有的划拨林草地上，合规用地的相关程序如下：需由土地主管部门收回西岭雪山开发的划拨林草地、经林业主管部门审核同意后，由土地主管部门办理林草地调规变性，将林草地转变为国有建设用地，并出让给文旅股份。

因大熊猫国家公园专门详细规划尚未出台等客观原因，土地主管部门、林业主管部门暂时无法办理收回划拨林草地、林草地调规变性、国有建设用地出让的相关手续，因此，上述划拨林草地转变为出让国有建设用地的程序暂时无法进行。文旅股份及其分公司长期使用西岭雪山开发拥有的划拨林草地，未收到土地主管部门、林业主管部门要求必须停止使用或拆除建筑的通知或处罚，与西岭雪山开发之间也未产生争议或者纠纷。

就上述使用第三方划拨林草地的情况，大邑县人民政府已出具《大邑县人民政府关于<西岭雪山景区开展滑雪（滑草）游乐项目等相关事宜的请示>的说明》，其同意文旅股份在西岭雪山开发所属的划拨土地使用权范围内开展滑雪（滑草）游乐项目，并设置索道及支架；使用期限与《成都西岭雪山风景名胜

区旅游项目经营合同》及补充协议约定一致，相关费用包含在资源有偿使用费之中。大邑县规划和自然资源局已出具《关于成都文旅现状经营情况的说明》，其同意文旅股份继续以现状经营，不会要求拆除建筑或进行其他处罚。

就上述使用第三方划拨林草地的情况，西岭雪山开发已出具无异议函，其对文旅股份将索道、支架及滑雪场设置在前述土地使用权范围内无异议，西岭雪山开发与文旅股份之间不存在任何争议或者纠纷。交易对方文旅集团已出具承诺，如文旅股份及其分公司因使用划拨土地的情况而受到任何处罚或遭受任何损失，均由其承担赔偿责任。**承担赔偿责任的具体安排详见本报告第五节之“四、（一）1、（1）②尚未取得产权证书的房屋”。**

综上，文旅股份及其分公司存在使用第三方划拨林草地的情形，西岭雪山开发已出具无异议函，文旅股份及其分公司与西岭雪山开发之间不存在争议或者纠纷，大邑县人民政府已同意文旅股份开展滑雪（滑草）游乐项目并设置索道及支架，大邑县规划和自然资源局已同意文旅股份继续以现状经营，不会要求收回土地、拆除建筑或进行其他处罚，文旅集团已承诺承担上述瑕疵给文旅股份及其分公司造成的损失，基于上述，该等情形不会对文旅股份及其分公司的生产经营造成重大不利影响，不会对本次交易产生实质性法律障碍。

（2）注册商标

截至本报告出具日，文旅股份及其分公司、控股子公司共拥有 122 项注册商标，具体情况详见本报告附件 4。

文旅股份及其分公司、控股子公司合法拥有上述注册商标。

（3）作品著作权

截至本报告出具日，文旅股份及其分公司、控股子公司共拥有 1 项作品著作权，具体情况如下表所示：

序号	著作权人	作品名称	登记号	完成日期	登记日期
1	文旅股份	西西熊	国作登字-2021-F-00131285	2012/10/26	2021/6/15

（4）域名

截至本报告出具日，文旅股份及其分公司、控股子公司共拥有 1 项域名，具体情况如下表所示：

序号	所有权人	网站域名	网站备案号
1	西岭雪山分公司	cdxls.com.cn	蜀 ICP 备 18035086 号

（二）主要负债情况

截至 2023 年 4 月 30 日，文旅股份主要负债为应付账款、应交税费、其他应付款、长期借款、租赁负债等，具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2023 年 4 月 30 日	占比
流动负债：		
应付账款	1,313.03	12.51%
合同负债	462.47	4.41%
应付职工薪酬	398.84	3.80%
应交税费	1,215.53	11.58%
其他应付款	2,230.01	21.25%
一年内到期的非流动负债	85.44	0.81%
其他流动负债	33.52	0.32%
流动负债合计	5,738.83	54.69%
非流动负债：		
长期借款	1,483.02	14.13%
租赁负债	2,854.52	27.20%
递延所得税负债	416.89	3.97%
非流动负债合计	4,754.43	45.31%
负债合计	10,493.26	100.00%

文旅股份的主要负债为应付工程及设备款、应付购货款、应付劳务费等应付账款；枫叶宾馆借款、都江堰御庭往来款等其他应付款；银行信用借款等长期借款；租赁办公场所及景区国有资源使用权尚未支付的租赁付款额折现所形成的租赁负债。

（三）或有负债情况

截至本报告出具日，文旅股份涉及的 50 万元以上诉讼情况详见本报告第五节之“四、（六）诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或妨碍权属转移的其他情况”。

（四）抵押、质押等权利限制情况

截至本报告出具日，文旅股份及其分公司、控股子公司的股权不存在质押等权利受限的情况。

截至本报告出具日，西岭雪山分公司与中国建设银行股份有限公司成都第六支行所签署的信用证合同存在保证金质押，具体情况如下：

序号	申请人	开证银行	开证金额（万元）	有效期	担保方式
1	西岭雪山分公司	中国建设银行股份有限公司成都第六支行	5,601.89	2023.02.15-2024.01.31	保证金质押担保

除上述情况外，文旅股份及其分公司、控股子公司的资产不存在其他抵押、质押情况。

（五）对外担保情况

截至本报告出具日，文旅股份及其分公司、控股子公司不存在对外担保情况，也不存在被担保情况。

（六）诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或妨碍权属转移的其他情况

截至本报告出具日，文旅股份及其分公司、控股子公司存在以下 1 起尚未了结的金额超过 50 万元的重大诉讼、仲裁案件：

2017 年 4 月 15 日，文旅股份与上海御庭酒店管理集团有限公司（以下简称“上海御庭”）、苏州御庭置业管理有限公司（以下简称“苏州御庭”）签署《股权转让合同》，购买了上海御庭所持有的都江堰御庭 33% 股权（对应 1,650 万元的出资额）。2023 年 1 月 5 日，因都江堰御庭自股权转让交易日起五年内的利润累计为亏损，不满足《股权转让合同》的约定，文旅股份向中国国际贸易仲裁委员会提交仲裁申请，要求转让方上海御庭赔偿违约损失 16,320,183 元，并支付资金占用利息；担保方苏州御庭对此承担连带责任。2023 年 4 月 3 日，文旅股份收到中国国际贸易仲裁委员会（北京总会）发出的《DS20230658 号股权转让合同争议案仲裁通知》（〔2023〕中国贸仲京字第 027925 号）。截至本报告出具日，该案件正在审理过程中，中国国际贸易仲裁委员会（北京总会）尚未出具仲裁裁决结果。该案件系文旅股份作为申请人而提起的仲裁案件，不属于文旅股份应当承担赔偿义务的情形。

除上述情形外，文旅股份及其分公司、控股子公司不存在其他尚未了结的金额超过 50 万元的重大诉讼、仲裁案件。

五、违法违规情况

（一）涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查

截至本报告出具日，文旅股份及其分公司、控股子公司不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形。

（二）最近三年内行政处罚或刑事处罚情况

截至本报告出具日，文旅股份及其分公司、控股子公司最近三年内不存在重大行政处罚或者刑事处罚的情形。

六、文旅股份主营业务情况

（一）主营业务概况

文旅股份主要依托成都西岭雪山景区开展经营，主营业务为索道、滑雪、酒店经营、娱乐等旅游相关业务。文旅股份为到西岭雪山景区旅游的游客提供交通观景索道客运、滑雪与娱乐等运动游乐项目、酒店住宿与餐饮等服务。

报告期内，文旅股份的主营业务未发生变化。

（二）所处行业的主管部门、监管体制、主要法律法规及政策

1、文旅股份所处行业

根据国家统计局公布的《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2017），文旅股份所属行业类别为“N786 游览景区管理”。根据《挂牌公司管理型行业分类指引（2023 年修订）》，文旅股份所属行业类别为“N786 游览景区管理”。结合文旅股份主营业务的具体开展情况，文旅股份所处的细分行业为旅游行业。

2、行业的主管部门和监管体制

我国对旅游业的管理采取政府部门监管和行业自律管理相结合的方式。其中，文化和旅游部是我国旅游业的国家监督管理机构，在国务院领导下，统筹负责我国文化事业、文化产业发展和旅游资源开发管理工作；下设省（自治区、

直辖市)、地(市、州)、县(区、市)三级地方文化和旅游行政管理体制,地方各级文化和旅游厅(局)是当地旅游工作的行业管理部门,受同级地方政府和上一级文化和旅游厅(局)的双重领导,以地方政府领导为主,负责辖区内旅游行业管理工作。

中国旅游协会是旅游业的行业自律性组织,由中国旅游业的有关社团组织和企事业单位在平等自愿基础上组成的全国综合性旅游行业协会。中国旅游协会的业务范围主要包括:经政府有关部门批准,参与制定相关立法、政府规划、公共政策、行业标准和行业数据统计等事务;向会员宣传、介绍政府的有关法律法规政策,向有关政府部门反映会员的诉求,发挥对会员的行为引导、规则约束和权益维护作用;收集国内外与本行业有关的基础资料,开展行业规划、投资开发、市场动态等方面的调研,为政府决策和旅游行业的发展提供建议或咨询等。

除遵循常规旅游业行政管理体制外,对于在风景名胜区内从事经营活动的旅游企业,还需遵循风景名胜区管理体制。我国针对风景名胜区建立了国家建设行政主管部门、地方政府主管部门以及风景名胜区管理机构三级管理体制。国家建设行政主管部门负责全国风景名胜区的监督管理,省、自治区人民政府建设主管部门和直辖市人民政府风景名胜区主管部门,负责本行政区域内风景名胜区的监督管理。风景名胜区所在地县级以上地方人民政府设置的风景名胜区管理机构,负责风景名胜区的保护、利用和统一管理,具体包括监督执法管理、规划建设管理、经营服务管理、风景资源管理、景区游览管理、公共设施管理、宣教科研管理以及社区事务管理等方面。

根据原国家质检总局发布的《特种设备目录》,景区内索道、缆车属于特种设备范畴,日常监督管理部门为国家市场监督管理总局特种设备安全监察局,各省(自治区、直辖市)的市场监督管理局配合实施。索道正式运营需要取得当地主管部门核发的《特种设备使用登记证》。此外,索道正式运营还需取得国家客运架空索道安全监督检验中心核发的《安全检验合格》证书,该证书每年需要年检,三年进行一次全面检验。

对于酒店业经营,除了旅游主管部门外,公安、工商、物价、环保、卫生检疫、城建城管等部门也根据职责分工实施对各类旅游饭店企业的监管。

3、行业主要法律法规和产业政策

(1) 行业主要法律法规

我国针对旅游业出台的主要法律法规以及四川省出台的地方条例主要情况如下：

序号	法律法规名称	发布机构	发布/修订日期
1	《中华人民共和国旅游法》	全国人大常委会	2013年发布，2018年修正
2	《旅行社条例》	国务院	2009年发布，2020年修订
3	《风景名胜区条例》	国务院	2006年发布，2016年修订
4	《文化和旅游规划管理办法》	文化和旅游部	2019年发布
5	《旅游安全管理办法》	原国家旅游局	2016年发布
6	《旅游资源保护暂行办法》	原国家旅游局	2007年发布
7	《四川省风景名胜区条例》	四川省人大常委会	2010年发布
8	《四川省旅游条例》	四川省人大常委会	2006年发布，2012年修订
9	《四川省 A 级旅游景区文旅融合发展实施导则》	四川省文化和旅游厅	2020年发布
10	《四川省大熊猫国家公园管理办法》	四川省人民政府	2022年发布

此外，国家市场监督管理总局（原国家质检总局）还制定了针对索道的安全技术规范，主要包括：

序号	标准名称	批准或发布单位	实施时间
1	《客运架空索道安全规范》（GB12352-2018）	国家市场监督管理总局、中国国家标准化管理委员会	2018年12月
2	《客运索道监督检验和定期检验规则》（TSGS7001-2013）	原国家质检总局	2013年12月
3	《客运索道设计文件鉴定规则》（TSGS1001-2008）	原国家质检总局	2008年6月
4	《客运索道安全管理人员和作业人员考核大纲》（TSGS6001-2008）	原国家质检总局	2008年2月

(2) 主要产业政策

旅游业是现代服务业的重要组成部分，国家和四川省先后出台一系列政策鼓励和支持旅游业的发展，主要包括：

序号	政策名称	发布机构	发布时间	主要内容
1	《“十四五”旅游业发展规划》	国务院	2021年	力争到2025年，旅游业发展水平不断提升，旅游业在服务国家经济社会发展等方面作用更加凸显。
2	《“十四五”文化和旅游发展规划》	文化和旅游部	2021年	坚持融合发展，以文塑旅、以旅彰文，完善文化和旅游融合发展的体制机制，推动文化和旅游更广范围、更深层次、更高水平融合发展，积极推进文化和旅游与其他领域融合互促，不断提高发展质量和综合效益。
3	《关于持续推进完善国有景区门票价格形成机制的通知》	国家发改委	2020年	在前期工作基础上，不断完善门票价格形成机制，继续推动景区门票降价，加强对景区内垄断性较强的交通车、缆车、游船等服务价格监管。
4	《关于进一步激发文化和旅游消费潜力的意见》	国务院	2019年	继续推动国有景区门票降价，鼓励打造中小型、主题性、特色类的文化旅游演艺产品；落实带薪休假制度，鼓励单位与职工结合工作安排和个人需要分段灵活安排带薪年假、错峰休假；大力发展夜间文旅经济，鼓励有条件的旅游景区在保证安全、避免扰民的情况下开展夜间游览服务，丰富夜间文化演出市场。
5	《产业结构调整指导目录（2019年本）（2021年修订）》	国家发改委	2019年	将“旅游商品、旅游纪念品、旅游装备设备，以及休闲、登山、滑雪、潜水、探险等各类户外活动用品开发与营销服务；文化旅游、健康旅游、乡村旅游、生态旅游、海洋旅游、森林旅游、草原旅游、工业旅游、体育旅游、红色旅游、民族风情游及其他旅游资源综合开发、基础设施建设及信息等服务”列入鼓励类产业投资项目。
6	《关于促进全域旅游发展的指导意见》	国务院	2018年	加快旅游供给侧结构性改革，着力推动旅游业从门票经济向产业经济转变，从粗放低效方式向精细高效方式转变，从封闭的旅游自循环向开放的“旅游+”转变，从企业单打独享向社会共建共享转变，从景区内部管理向全面依法治理转变，从部门行为向政府统筹推进转变，从单一景点景区建设向综合目的地服务转变。
7	《关于完善国有景区门票价格形成机制降低重点国有景区门票价格的指导意见》	国家发改委	2018年	加强国有景区门票定价制度建设，以规范成本构成为核心，充分体现公共资源建设的国有景区公益属性，加快清理门票价格中的不合理负担，逐步创造条件推动国有景区门票价格回归合理区间。
8	《四川省“十四五”文化和旅游发展规划》	四川省文化和旅游厅	2021年	丰富优质旅游产品供给，建设一批世界级旅游景区；推动文化、旅游与其他领域融合发展，鼓励打造一批旅游演艺项目，全面促进文化和旅游消费；做强市场主体，培育文化和旅游企业，显著提升文化和旅游竞争力。力争到2025年，基本建成文化强省旅游强省，世界重要旅游目的地建设取得突破，旅游总收入年均增速

序号	政策名称	发布机构	发布时间	主要内容
				高于全国平均水平 4 个百分点，旅游产业主要指标稳居全国前列，新培育上市挂牌企业 3-5 户。
9	《关于大力发展文旅经济加快建设文化强省旅游强省的意见》	中共四川省委、四川省人民政府	2019 年	支持企业通过挂牌上市等方式扩大直接融资比重，力争上市挂牌企业达到 50 户，把四川省建设成为社会主义核心价值观广泛践行、文化事业繁荣发展、文旅产业深度融合的文化高地和世界重要旅游目的地。
10	《关于进一步促进民营文化旅游企业健康发展的实施意见》	四川省文化和旅游厅	2019 年	提出“拓宽投资领域、促进公平竞争、培育市场主体、支持市场拓展、降低准入门槛、鼓励创新创业、强化服务保障、优化金融服务、加强人才培养、加强统筹协调”等十条举措进一步促进民营文化旅游企业健康发展。

（三）主要服务介绍

文旅股份的索道、酒店、滑雪场等旅游设施均位于西岭雪山景区内。西岭雪山位于四川省成都市大邑县境内，总面积 483 平方公里，是世界自然遗产——大熊猫栖息地、国家级风景名胜区、国家级森林公园、4A 级旅游景区。

1、索道业务

文旅股份在西岭雪山景区拥有 3 条箱式缆车客运索道和 2 条滑雪场吊椅式缆车。其中，山门游客中心至鸳鸯池修建了 2 条箱式缆车交通客运索道，全长 2,200 米；为方便游客到日月坪景区观赏高山气象景观，修建了 1 条箱式缆车观景客运索道，直达海拔 3,200 米的日月坪原始森林景区。此外，文旅股份在滑雪场内修建了 2 条专供游客滑雪的吊椅式缆车。



(1) 鸳鸯池 1 号箱式缆车交通客运索道

单线循环式脱挂抱索器客运索道，共 46 个吊厢，每个吊厢可乘坐 8 人。鸳鸯池 1 号索道的设备引进自世界先进索道设备供应商之一法国波马嘉仕其，最高速度达 6 米/秒，每小时运客量为 1,600 人，从山门游客中心至鸳鸯池需约 6-10 分钟。

(2) 鸳鸯池 2 号箱式缆车交通客运索道

固定抱索器脉动式客运索道，共 24 个吊厢，每个吊厢可乘坐 8 人。鸳鸯池 2 号索道最高速度 4 米/秒，每小时运客量达 460 人。截至本报告出具日，鸳鸯池 2 号交通客运索道已拆除，正在进行翻新改造。

(3) 日月坪箱式缆车观景客运索道

八人脱挂式吊厢索道，设备引进自世界先进索道设备供应商之一奥地利多贝玛亚。索道全长 2,200 米，高差 1,000 米，最高运行速度 6 米/秒，运输能力达到 1,200 人/小时，单程运行时间仅需 8-12 分钟，沿途观赏自然风光。

(4) 1 号滑雪吊椅式缆车

全长 511 米，位于中级滑雪道上，运行速度可达 1.5 米/秒。

(5) 2 号滑雪吊椅式缆车

全长 700 米，位于中级滑雪道上，运行速度可达 2 米/秒。

2、滑雪及娱乐业务

景区设有 A、B、C 三个区域布置滑雪及娱乐项目，提供超 29 个项目服务，其中全年开放 10 个：包括射箭、攀岩、热气球、ATV 越野车、溜索、UTV 越野车、卡丁车、雪上飞人、冰雪乐园、光影乐园；冬季开放 12 个：包括滑雪、成人雪地摩托、儿童雪地摩托、雪地香蕉船、雪地漂移圈、雪上飞碟、雪上冲锋舟、狗拉雪橇、冰雕长城、雪上飞片、雪地冲浪、雪地嘉年华；夏季开放 7 个：滑草、四轮滑草车、悠波球、山地自行车、草地滑道、蜘蛛车、儿童滑步车。



3、酒店经营业务

公司酒店主要提供住宿、餐饮、培训、度假、休闲、娱乐等综合性服务。

(1) 山地度假酒店

山地度假酒店坐落于西岭雪山滑雪场景区山门处，紧邻景区游客中心。按照国家三星级酒店标准兴建和管理，酒店集住宿、餐饮、娱乐、休闲、购物、商务等项目于一体，是商旅休憩、亲朋聚会、旅游度假的场地，也是来往西岭雪山滑雪场较佳的中途休憩驿站。“山地度假酒店”拥有豪华标准客房、豪华双人大床客房和套房共 39 间，设有全方位数码监控系统、综合智能布线系统、24

小时冷热水及地面采暖系统；配有电子智能门锁、遥控彩色闭路电视及互联网上网系统；提供 24 小时送餐服务、行李服务等。酒店豪华的餐饮宴会大厅和包间，可供 300 人同时就餐；酒店同时还设有高山热矿泉水疗游泳池、露天休闲茶廊、咖啡厅、棋牌室和购物中心等休闲、娱乐、购物等项目。



(2) 映雪酒店

映雪酒店位于滑雪场景区内，“映雪酒店”按照国家四星级标准进行修建和管理，“映雪酒店”拥有豪华观景标准间、豪华双人间、豪华套房和豪华水床房，97 间温馨、典雅的豪华客房，房间设施先进齐备，并全部配备了迅速接至互联网的数据接口、卫星电视收视系统、全方位数码监控系统、电子磁卡门禁、综合智能布线系统、24 小时冷热水及地面采暖系统。客房配有观景窗台、中餐厅、茶坊、能容纳 120 人的多功能会议中心。酒店另设有商务中心、网吧、卡拉 OK 厅和超市。



(3) 斯堪的纳度假酒店

斯堪的纳度假酒店由 8 栋别墅群组成，共计 37 间客房，坐落于西岭雪山滑雪场。酒店拥有豪华家庭房、豪华标准间和豪华单人间，所有房间配备至互联网的数据接口、卫星网络电视收视系统、全方位数码监控系统、综合智能布线系统、24 小时冷热水及地面采暖系统、电子磁卡门禁、保险柜和迷你酒吧。



(4) 首峰别苑

首峰别苑坐落于西岭雪山景区海波 3250 米的日月坪景观内，是西岭雪山景区“后山景区”与“前山景区”链接的高山驿站，是集餐饮、快餐、住宿、休

闲为一体的高山酒店，能够同时容纳 110 人就餐；拥有豪华单间、水床单间、标准间共 9 间客房，房间内配置淋浴；客房配有电子智能门锁、遥控彩色闭路电视；房间内配置 24 小时冷热水供应和冬季地面采暖系统。



（5）枫叶酒店

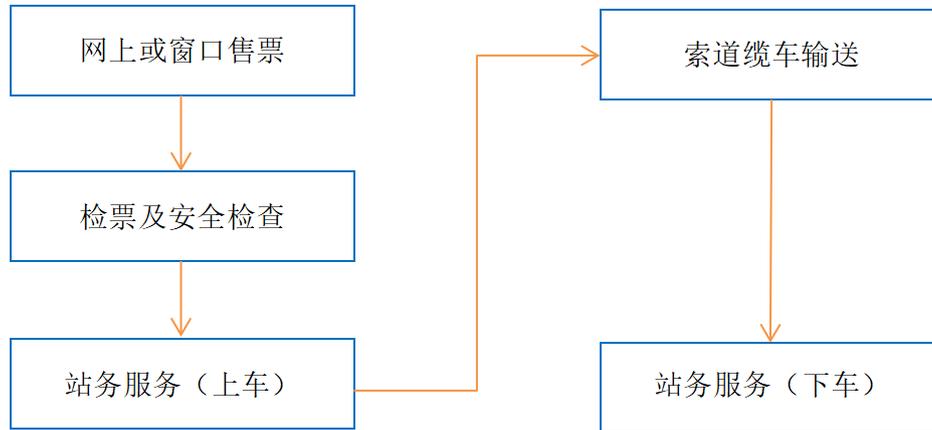
枫叶酒店位于滑雪场景区内。枫叶酒店现拥有豪华套间、豪华标间、豪华单间、三人间共计 103 间客房。房间装饰温馨高雅，设施齐全，采用地暖系统供暖、光纤数字电视设备等。枫叶酒店有大、中两个会议室，可分别容纳 60 人至 200 人，提供多媒体投影仪、白板、宽带接口等。另有两个超大花园中庭，可同时容纳 200 人就餐的中餐厅，4 个雅间，就餐环境舒适，提供特色菜品。



(四) 主要服务的流程图

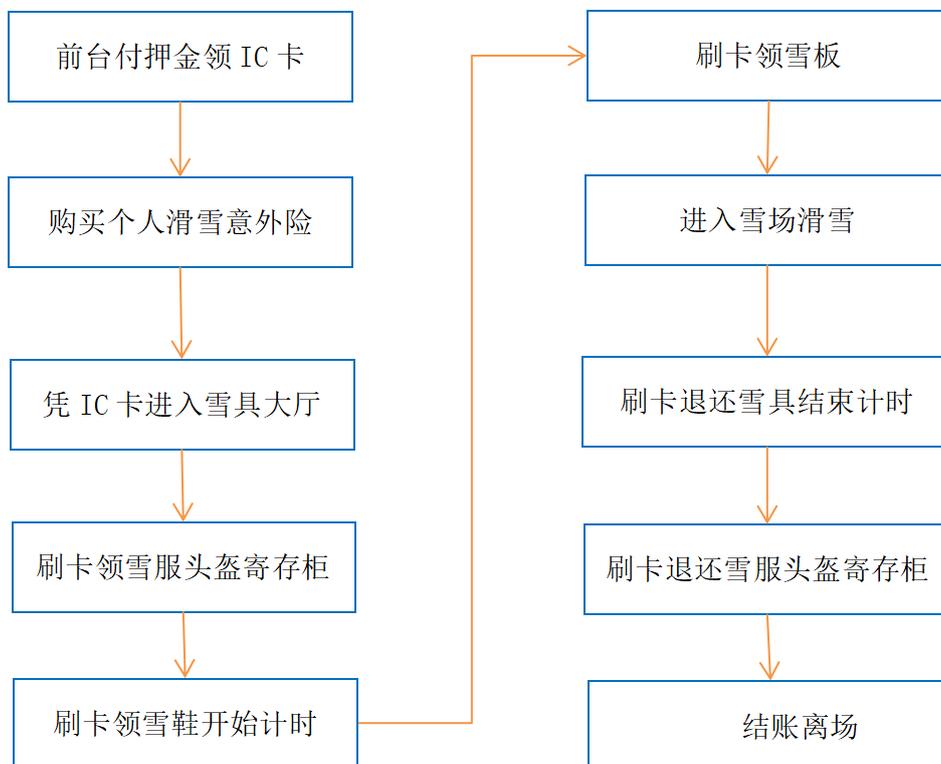
1、索道缆车业务

文旅股份索道业务流程为：游客购买索道票后，通过检票及安全检查、上缆车，运送到目的地后，下缆车，完成后对档案进行归档。具体流程图如下：



2、滑雪项目业务

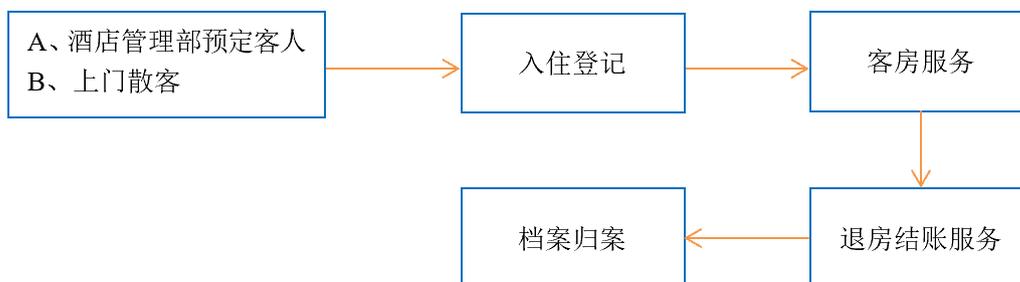
文旅股份滑雪业务流程为：游客在服务台付押金领 IC 卡后刷卡领雪服刷卡寄存，刷卡领雪具开始计时，进入雪场，完成后刷卡退还雪具，退场后，刷卡还雪服结账离场。具体流程图如下：



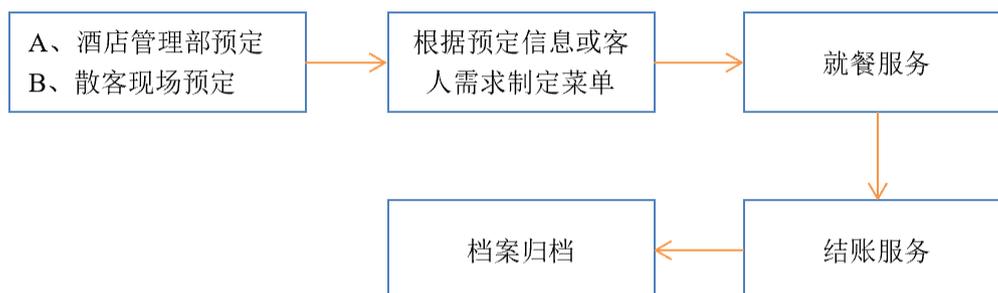
3、酒店经营业务

酒店经营业务分为酒店住宿服务和酒店餐饮服务。

(1) 住宿服务流程：游客预订或直接到店，进行入住登记。酒店后为游客提供住宿服务，游客离店后退房结账，然后对档案归案。酒店住宿服务流程如下：



(2) 酒店餐饮服务：按游客要求制作菜品，游客就餐，就餐完成后结账，完成后档案归档。酒店餐饮服务流程如下：



4、娱乐业务

文旅股份娱乐业务流程为：游客在窗口购票后，刷闸机验票并穿戴相关游乐设备，工作人员进行项目游玩前的讲解，并开始游玩，结束游玩后归还游玩装备。具体流程图如下：



（五）主要经营模式

1、采购模式

文旅股份的经营业务中，根据其日常经营的需要，可分为物资采购、工程采购和服务采购。物资采购是指除工程物资以外的各类物资，包括原材料、燃料、设备、工器具、消耗性物资、办公用品、劳动保护用品和低值易耗品、产品；工程采购是指与建筑物和构筑物的新建、改建、扩建无关的单独的装修、拆除和修缮等的采购；服务采购是指除物资和工程以外的其他采购。

文旅股份所有的采购实施年度采购计划与预算方式，各使用部门根据年度工作计划安排，提交部门采购预算。

采购事项需按程序进行逐级审批，审批后由采购小组实施采购，采购小组由采购事项发起部门、计划财务部、采购与合约管理部和纪检审计部组成，组长由采购事项发起部门分管领导或采购事项发起部门负责人担任。单项或批量采购预算金额达到 150 万元以上的物资和服务项目，或单项采购预算金额达到 200 万元以上的工程项目，实行招标方式采购。在招标限额标准以下，单项或批量采购预算金额达到 50 万元以上的物资（乘用车辆除外）、工程和服务项目，实行非招标方式采购。在非招标限额标准以下的采购项目，实行自主采购，单项或批量采购预算金额达到 20 万元以上的物资（乘用车辆除外）、工程和服务项目，实行报价比选方式采购；单项或批量采购预算金额在 20 万元以下的物资、工程、服务以及乘用车辆采购项目，实行询价比选方式采购；对于不适合实行批量采购的经常性、零星小额采购的办公用品采购，采购经济事项逐级审核批准后，可以选择实行商场直购。

2、生产模式

旅游行业生产过程就是提供服务的过程。文旅股份的生产模式主要为确保各个业务设施设备状况良好，完善优化服务流程，为客户提供优质高效服务。

索道业务方面，文旅股份根据客流情况，组织安排鸳鸯池 1 号索道、鸳鸯池 2 号索道、日月坪索道的运营时间，将乘客安全送达索道站点，完成索道业务；为了安全开展索道业务，文旅股份定期组织维护索道运输设备、定期组织对操作人员安全生产操作技能与知识的培训，以保证能够安全顺利地运送乘客。

滑雪业务方面，文旅股份引进多套国际知名的雪上项目装备，确保运动安全，引进原产自意大利、美国等高品质造雪压雪设备，营造更佳的雪上项目体验。由于滑雪项目属于高危险性体育活动，文旅股份已针对滑雪（高山滑雪、自由式滑雪、单板滑雪）项目取得《高危险性体育项目经营许可证》。

酒店经营业务方面，文旅股份拥有的山地度假酒店、映雪酒店、枫叶酒店、斯堪的纳度假酒店和首峰别苑从事酒店业务。当收到宾客的预定需求或者前往酒店前台提出入住需求时，文旅股份根据宾馆已预订情况、入住情况及酒店全部客房房间数，合理处理宾客预订需求及安排宾客的入住，并办理宾客的入住手续。文旅股份制定了消防安全及保安等相关制度并配备了相应的工作人员，以保证宾客的人身和财产安全。

娱乐业务方面，文旅股份每年提供超过 29 个娱乐项目服务，游客游玩前由工作人员进行设施讲解和安全提示。文旅股份定期对工作人员进行安全操作技能培训，定期对游乐设施进行维护和安全检查，确保各项游乐设施运行符合安全管理要求。

3、销售模式

文旅股份通过直销散客和渠道经销的方式对景区品牌和产品进行营销推广，同知名旅游电商、旅游服务机构开展渠道合作，如万程（上海）旅行社有限公司、天津西瓜旅游有限责任公司、同程文化旅游发展有限公司等，开拓业务、增加游客量。

在销售方法上，文旅股份根据客群属性开展了有针对性的营销活动。一是通过对重要节假日或重点人群进行活动策划，对重点客源地市场进行展示及宣传工作，开展家庭亲子游、假期学生游等活动，吸引个人游客前往；二是加强销售渠道建设，对旅行社、大型旅游网站、企业事业单位进行定期拜访，发放宣传材料，并根据渠道特点制定相应的营销和激励方案，同时积极拓展各类自媒体、用户群、公众号等线上营销渠道，实现精准营销与推广；三是积极内引外联，文旅股份既充分利用已有的旅游资源，又广泛运用广播、影视、报刊、光盘、宣传册、旅游指南、旅游网站等多种媒介开展联合营销，拓展市场宣传力度。

4、盈利模式

文旅股份为游客提供交通观景索道客运、滑雪与娱乐等运动游乐项目、酒店住宿与餐饮等服务，游客购买索道票、滑雪场票、娱乐项目票、预订酒店住宿并支付票款。游客可通过旅行社、旅游网站等渠道购票，旅行社或旅游网站按景区现场执行价进行销售，文旅股份以营销政策中渠道结算价与旅行社或旅游网站进行结算；游客也可通过景区游客中心现场购票，文旅股份按实际销售价格结算。

5、联合售票模式

(1) 联合售票定价机制

西岭雪山景区门票款由西岭雪山开发收取，索道及其他旅游项目款由文旅股份收取。

根据《国家发展改革委、财政部、国土资源部等关于整顿和规范游览参观点门票价格的通知》第一条规定：“对于依托国家自然资源或文化资源投资兴建的游览参观点门票价格，实行政府定价或政府指导价；对于非依托国家自然资源和文化资源、由商业性投资兴建的人造景观门票价格实行市场调节价”。根据《成都市发展和改革委员会关于旅游景区门票价格管理形式的复函》（成都市发改委 2018 年 10 月 15 日），西岭雪山景区后山门票不属于利用公共自然资源建设的景区门票，实行市场调节价管理，由西岭雪山开发采取公司自主定价模式进行确认。

根据《中华人民共和国旅游法》第四十三条第一款规定：“利用公共资源建设的景区的门票以及景区内的游览场所、交通工具等另行收费项目，实行政府定价或者政府指导价，严格控制价格上涨。拟收费或者提高价格的，应当举行听证会，征求旅游者、经营者和有关方面的意见，论证其必要性、可行性。”文旅股份索道业务采用政府指导价定价模式，由政府主管部门依法履行相应法定程序后限定最高价，给予文旅股份定价批复文件。文旅股份索道票价及批复情况如下：

项目	限定价格	价格批复情况	报告期内调整情况
交通索道：	单程 70 元/人	成都市物价局《关于西岭雪山滑雪场	无

项目	限定价格	价格批复情况	报告期内调整情况
鸳鸯池1号索道、鸳鸯池2号索道	往返120元/人	索道票价的批复》（成价审函[2009]113号）	
观景索道：日月坪索道	单程70元/人次 往返120元/人次	大邑县发展和改革局《关于西岭雪山新建观景索道票价的批复》（大发改价[2015]3号）	

注：针对旅行社、OTA客户，文旅股份在上述票价基础上根据合同约定给予其一定折扣。

为便于游客购票时自主选择票型组合（门票、索道票、滑雪票、娱乐项目票），且提高售票效率和游客体验，文旅股份与西岭雪山开发通过共同使用的票务管理系统出售多种类型“套票”，游客选择购票后，票务管理系统记录游客的自主选择票型组合，拆分确认文旅股份与西岭雪山开发之间各自的售票数量、金额等信息，并通过票务管理系统清分双方收入。报告期内，西岭雪山景区主要套票类型、票款清分方式、对应时段文旅股份的主营业务收入总额及占比情况如下：

单位：万元

年度	主要套票类型	时段	清分方式	收入总额	占比
2023年 1-4月	①门票+交通索道往返 ②观景套票（含门票/交通及观景索道往返） ③滑雪套票（含门票/交通索道往返/滑雪2小时） ④夜场滑雪套票（含门票/交通索道往返/夜场滑雪） ⑤滑雪套票（含门票/交通索道往返/滑雪3小时） ⑥全天滑雪套票（含门票/交通索道往返/全天滑雪） ⑦西岭雪山权益包（含门票/交通索道/观景索道/滑雪等26个项目）	雪季（旺季） 注1	按票面价清分 ^{注2}	7,953.09	98.81%
		淡季 注1	按票面价清分、协议清分（约定清分比例）	95.44	1.19%
2022年	①门票+交通索道往返 ②观景套票（含门票/交通及观景索道往返） ③滑雪套票（含门票/交通索道往返/滑雪2小时）	雪季（旺季）	按票面价清分	11,836.18	82.19%
		淡季	按票面价清分、协议清分（约定清分比例）	2,564.45	17.81%
2021年	①门票+交通索道往返 ②观景套票（含门票/交通及观景索道往返） ③运动套票（含门票/交通索道往返/滑雪不限时及3项目） ④滑雪套票（含门票/交通索道往返/	雪季（旺季）	按票面价清分	9,405.88	74.12%
		淡季	按票面价清分、协议清分	3,283.77	25.88%

年度	主要套票类型	时段	清分方式	收入总额	占比
	滑雪 2 小时) ⑤项目体验套票 (含门票/交通索道/3 项目)		(约定清分比例及非同比例折价等)		

注 1: 西岭雪山景区雪季 (旺季) 一般指上年 12 月 1 日至当年 3 月 31 日, 淡季一般指当年 4 月 1 日至 11 月 30 日;

注 2: 按票面价清分, 是指套票中指定了门票价格且其占套票总价的比例, 与单独销售时门票售价占套票中各项目票价合计数的比例相比较不存在显著差异的情况下, 直接按照指定门票价格通过票务系统或者财务系统清分门票收入; 淡季按票面价清分的套票, 还包括门票与索道等旅游项目同比例折价的情况。

报告期内, 西岭雪山景区的套票产品在雪季 (即西岭雪山旅游旺季) 的价格为发改委备案、售票厅公示价, 文旅股份与西岭雪山开发根据套票中各自收费项目的票面价进行清分; 西岭雪山旅游淡季时游客数量较少, 文旅股份与西岭雪山开发通过出售优惠价格套票进行联合促销, 并在定价环节即确定了双方在景区门票与索道票的清分比例。具体而言, 文旅股份与西岭雪山开发基于景区客流量、实际经营情况等, 协商确定淡季优惠价格套票总价格, 并报各自公司内部价格决策部门审批, 双方定期召开西岭雪山景区联席会议, 研究当期阶段景区营销及清分相关工作, 并形成会议纪要; 文旅股份销售套票中包含的应由西岭雪山开发应收取的西岭雪山风景名胜区门票部分, 按照双方联席会议达成的清分规则或清分比例进行清分。

(2) 联合售票票款清分机制

报告期内, 文旅股份与西岭雪山开发清分套票中的门票、索道及滑雪等其他项目收入的具体情况如下:

年度	月份	主要清分规则/比例	清分规则/比例确定依据
2023 年 1-4 月	1-3 月	按照票面价格清分门票、交通索道等项目收入金额	旺季 (1-3 月) 票面价格为发改委备案、售票厅公示价
	4 月	根据文旅股份和西岭雪山开发共同参与的《西岭雪山景区联席会议》的会议纪要, 涉及门票、交通索道的营销活动时, 均按以下规则进行清分: ①门票+交通索道套票, 门票费用按售价的 32% 划入雪山公司, 并通过售票系统进行提前清分; ②门票+双索道套票, 其中售价的 50% 作为门票+交索价格, 50% 作为观景索道价格, 门票费用按门票+交索价格的 32% 划入雪山公司, 并通过售票系统进行提前清分	2017 年、2018 年淡季 (4-11 月), 门票收入/(门票收入+交通索道收入) 2 年的比例取平均值
2022 年	1-6 月/12 月	按照票面价格清分门票、交通索道等项目收入金额	旺季 (1-3 月、12 月) 票面价格为发改委备案、售票厅公示价; 淡季 (4-6 月) 为售票

年度	月份	主要清分规则/比例	清分规则/比例确定依据
			厅公示价
	7-11月	根据文旅股份和西岭雪山开发共同参与的《西岭雪山景区联席会议》的会议纪要，涉及门票、交通索道的营销活动时，均按以下规则进行清分：门票+交通索道套票及门票+双索道套票，均按门票+交通索道套票售价的32%划入雪山公司，并通过售票系统进行提前清分	2017年、2018年淡季（4-11月），门票收入/（门票收入+交通索道收入）2年的比例取平均值
2021年	1-3月/12月	按照票面价格清分门票、交通索道等项目收入金额	旺季（1-3月、12月）票面价格为发改委备案、售票厅公示价
	4-11月	①根据文旅股份和西岭雪山开发共同参与的《西岭雪山景区联席会议》的会议纪要，景区4-6月门票整体委托文旅股份执行，根据历年来西岭雪山开发收入占比情况，文旅股份按照门票及索道总收入的32%划入西岭雪山开发	2017年、2018年淡季（4-11月），门票收入/（门票收入+交通索道收入）2年的比例取平均值 ^{注1}
		②根据文旅股份和西岭雪山开发共同参与的《西岭雪山景区联席会议》的会议纪要，景区10-11月门票整体委托文旅股份执行，游客人数在13万人内部分（含13万人）按200万元门票收入划入西岭雪山开发，游客人数超过13万人部分按10元/人门票收入划入西岭雪山开发 ^{注2}	根据往年10-11月门票收入情况确定保底收入的金额

注1：西岭雪山景区优惠价格套票采取协议清分始于2020年，文旅股份与西岭雪山开发基于2017年、2018年门票收入及交通索道收入的相对占比来确定协议清分的比例，主要系2017年、2018年景区正常经营，收入情况接近实际（2019年8-12月景区曾因洪灾停业），报告期内的协议清分比例延续了2020年确定的该比例；2021年7-9月，存在门票与交通索道非同比例折价的优惠套票，套票中门票价格占比与32%的清分比例接近，视同协议清分；

注2：2021年10-11月保底收入清分模式最终分给西岭雪山开发门票收入247.18万元，文旅股份10-11月交通索道收入399.26万元，门票收入占比为38.24%。

西岭雪山景区的季节性特别明显，文旅股份在旅游旺季时（1-3月及12月）的主营业务收入占全年金额约80%左右。旅游旺季时，文旅股份与西岭雪山开发按照票面价格进行清分。上述票面价格为售票厅公示价，每年均报送当地发改委备案，该定价较为客观，符合市场规律。因此，文旅股份与西岭雪山开发在旅游旺季时按照票面价格清分票款的行为不存在调节双方利润、进行利益输送的情形。

旅游淡季时，西岭雪山景区的游客数量较少，为吸引游客，文旅股份与西岭雪山开发自2020年始至今通过出售优惠价格套票进行联合促销，并部分采取协商方式清分景区优惠套票。考虑到进入西岭雪山景区需要购买门票并乘坐交通索道才能到达滑雪场等主游览区（上山步道几乎不对游客开放），因此，门票

收入和交通索道收入呈现强关联性，文旅股份和西岭雪山开发基于历史门票收入/（门票收入+交通索道收入）的占比来协商确定清分比例，具有合理性。2020年，文旅股份与西岭雪山开发最初协商确定的清分比例为32%，主要依据2017年、2018年的旅游淡季（4-11月）门票收入/（门票收入+交通索道收入）的两年平均值，且2017年、2018年淡季门票售票厅公示价60元，交通索道售票厅公示价为120元，因此32%的协议清分比例与门票的票面价格占比相比不存在显著差异。报告期内，协商清分比例沿用32%，是考虑到与西岭雪山开发清分的一贯性，以及双方在景区的投入和收益的匹配性。上述清分比例的确定方式具有客观公平的依据，文旅股份与西岭雪山开发不存在随意调整双方公示价并通过协商约定清分比例调节双方利润、进行利益输送的情形。

（3）共用票务管理系统情况

报告期内，文旅股份与西岭雪山开发存在共同使用票务管理系统进行线上售票的情形。游客通过票务管理系统下单选择购票并支付票款后，票务管理系统记录游客的自主选择票型组合，自动拆分确认文旅股份与西岭雪山开发之间各自的票款金额等信息，并通过票务管理系统清分双方收入，即将门票款划入西岭雪山开发的系统账户、将索道及其他旅游项目票款划入文旅股份的系统账户。上述票务管理系统账户直联文旅股份与西岭雪山开发各自的银行账户，清分至双方票务管理系统账户内的票款于T+1日分别结算至西岭雪山开发、文旅股份银行账户。文旅股份与西岭雪山开发共同使用票务管理系统具有合理性。

（六）主要销售情况及前五大客户

报告期内，文旅股份的营业收入具体情况如下：

单位：万元

项目	2023年1-4月		2022年		2021年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	8,048.52	95.29%	14,400.62	96.09%	12,689.65	95.05%
其他业务收入	398.17	4.71%	586.18	3.91%	660.89	4.95%
合计	8,446.70	100.00%	14,986.80	100.00%	13,350.54	100.00%

报告期内，文旅股份主营业务收入按产品类别构成情况如下：

单位：万元

项目	2023年1-4月		2022年		2021年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
索道	4,520.12	56.16%	8,767.69	60.88%	7,937.20	62.55%
滑雪	2,012.32	25.00%	2,525.25	17.54%	2,132.52	16.81%
酒店经营	963.90	11.98%	2,202.78	15.30%	1,843.95	14.53%
娱乐	552.18	6.86%	904.91	6.28%	775.99	6.12%
合计	8,048.52	100.00%	14,400.62	100.00%	12,689.65	100.00%

报告期各期，文旅股份前五名客户销售情况如下：

单位：万元

年度	序号	客户名称	主要销售内容	销售金额	占当期营业收入比例	是否存在 关联 关系	
2023年 1-4月	1	携程 ^{注1}	上海赫程国际旅行社有限公司	旅游产品	385.29	4.56%	否
			万程（上海）旅行社有限公司	旅游产品	377.20	4.47%	
			小计		762.49	9.03%	
	2		四川游走青春国际旅行社有限公司	旅游产品	493.05	5.84%	否
	3	美团 ^{注2}	天津西瓜旅游有限责任公司	旅游产品	364.85	4.32%	否
			北京钱袋宝支付技术有限公司	旅游产品	24.14	0.29%	
			小计		388.98	4.61%	
	4	文旅集团 ^{注3}	成都中国青年旅行社有限公司	旅游产品	216.60	2.56%	是
			成都文旅公交旅游发展有限公司	旅游产品	14.85	0.18%	
			小计		231.45	2.74%	
5		成都实汇科技有限公司	旅游产品	122.11	1.45%	否	
		合计		1,998.08	23.66%	-	
2022年	1	携程 ^{注1}	万程（上海）旅行社有限公司	旅游产品	799.79	5.34%	否
			上海赫程国际旅行社有限公司	旅游产品	555.33	3.71%	
			小计		1,355.13	9.04%	
	2		四川游走青春国际旅行社有限公司	旅游产品	762.86	5.09%	否
	3	文旅集团 ^{注3}	成都中国青年旅行社有限公司	旅游产品	481.54	3.21%	是
			成都文旅公交旅游发展有限公司	旅游产品	9.84	0.07%	
成都西岭雪山旅游开发有限责任公司			营销管理费、消费款	6.32	0.04%		

年度	序号	客户名称	主要销售内容	销售金额	占当期营业收入比例	是否存在关联关系		
2021年		成都文化旅游发展集团有限责任公司	消费款	0.22	0.00%			
		小计		497.93	3.32%			
	4	美团 ^{注2}	天津西瓜旅游有限责任公司	旅游产品	385.26	2.57%	否	
			北京钱袋宝支付技术有限公司	旅游产品	109.14	0.73%		
		小计		494.41	3.30%			
	5	四川走途国际旅行社有限公司		旅游产品	168.65	1.13%	否	
		合计			3,278.97	21.88%	-	
		1	携程 ^{注1}	万程（上海）旅行社有限公司	旅游产品	636.52	4.77%	否
				上海赫程国际旅行社有限公司	旅游产品	287.18	2.15%	
			小计		923.70	6.92%		
	2	文旅集团 ^{注3}	成都中国青年旅行社有限公司	旅游产品	448.92	3.36%	是	
			成都文旅公交旅游发展有限公司	旅游产品	5.98	0.04%		
			成都西岭雪山旅游开发有限责任公司	营销管理费、消费款	4.91	0.04%		
		小计		459.81	3.44%			
	3	游走青春 ^{注4}	四川夔牛网络科技有限公司	旅游产品	380.83	2.85%	否	
			四川游走青春国际旅行社有限公司	旅游产品	53.16	0.40%		
		小计		433.98	3.25%			
	4	美团 ^{注2}	天津西瓜旅游有限责任公司	旅游产品	241.96	1.81%	否	
			北京钱袋宝支付技术有限公司	旅游产品	74.55	0.56%		
		小计		316.51	2.37%			
	5	四川走途国际旅行社有限公司		旅游产品	194.88	1.46%	否	
		合计			2,328.88	17.44%	-	

注1：万程（上海）旅行社有限公司、上海赫程国际旅行社有限公司同属携程控制，属于同一实际控制人，因此文旅股份对其的销售金额合并披露；

注2：天津西瓜旅游有限责任公司、北京钱袋宝支付技术有限公司同属美团控制，属于同一实际控制人，因此文旅股份对其的销售金额合并披露；

注3：成都中国青年旅行社有限公司、成都文旅公交旅游发展有限公司、成都西岭雪山旅游开发有限责任公司同属文旅集团控制，属于同一实际控制人，因此文旅股份对其的销售金额合并披露；

注4：四川游走青春国际旅行社有限公司、四川夔牛网络科技有限公司属于同一实际控制人控制的企业，因此文旅股份对其的销售金额合并披露；四川夔牛网络科技有限公司已于2021年12月29日注销。

报告期内，文旅股份向前五大客户合计销售金额占营业收入比例分别为17.44%、21.88%、23.66%，主要销售内容为索道票、滑雪场票、娱乐项目票、酒店住宿预订等各类旅游产品。文旅股份销售对象为旅游散客、旅行社或旅游网站，对象众多且较分散，对单个对象的业务收入占比均较低。

上述各期前五大客户中，成都中国青年旅行社有限公司、成都文旅公交旅游发展有限公司、成都西岭雪山旅游开发有限责任公司均系文旅股份间接控股股东文旅集团控制的企业，为文旅股份的关联方。其中，成都中国青年旅行社有限公司（以下简称“成都中青旅”）主要从事国内旅游业务、出入境旅游业务、旅游经纪等。报告期内，文旅股份与成都中青旅主要以“文旅快巴”旅游直通车的模式开展合作，即成都中青旅为其西岭雪山跟团游游客提供“文旅快巴”旅游直通车，文旅股份对成都中青旅购买的索道票、滑雪场票及娱乐项目票等提供优惠政策，解决游客交通问题的同时保证旅行社散客市场产品稳定性。西岭雪山开发与文旅股份的营销管理费主要系：西岭雪山开发和文旅股份系西岭雪山景区的运营方，西岭雪山开发委托文旅股份负责景区整体对外宣传和营销活动的组织管理及策划，双方约定按照各自收入占景区总收入的比例分别承担相关营销费用，文旅股份向西岭雪山开发收取管理费。文旅股份向关联方文旅集团销售占比较低，且定价公允，不存在利益输送的情形。

除上述情况以外，文旅股份不存在董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、其他主要关联方或5%以上股份的股东在前五大客户中占有权益的情况。

（七）主要采购情况及前五大供应商

文旅股份提供旅游服务的主要成本为累计折旧、职工薪酬等。

报告期内，文旅股份主营业务成本按性质分类构成情况如下：

单位：万元

项目	2023年1-4月		2022年		2021年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
累计折旧	928.49	32.62%	2,780.38	35.04%	2,657.39	36.83%
职工薪酬	591.58	20.78%	1,513.20	19.07%	1,495.39	20.73%
劳务费	337.06	11.84%	731.34	9.22%	648.17	8.98%
能源消耗	241.93	8.50%	742.98	9.36%	523.94	7.26%

项目	2023年1-4月		2022年		2021年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
物料消耗	215.83	7.58%	549.68	6.93%	502.98	6.97%
修理维护费	140.47	4.94%	579.89	7.31%	477.42	6.62%
电费	236.85	8.32%	492.10	6.20%	484.90	6.72%
其他	154.11	5.41%	545.86	6.88%	424.41	5.88%
主营业务成本合计	2,846.31	100.00%	7,935.45	100.00%	7,214.60	100.00%

报告期内，文旅股份向前五大供应商采购情况如下：

单位：万元

年度	序号	供应商名称	主要采购内容	采购金额	占年度采购总额的比例	是否存在关联关系
2023年 1-4月	1	国网四川省电力公司成都供电公司	电费	270.77	16.08%	否
	2	四川天澜物业管理有限公司	劳务费	242.94	14.43%	否
	3	四川荣欣万顺商贸有限公司	柴油	142.90	8.49%	否
	4	成都市碧田园农产品商贸有限公司	菜品原材料	92.22	5.48%	否
	5	四川中昆石化有限公司	柴油、汽油	71.61	4.25%	否
	合计				820.44	48.72%
2022年	1	四川荣欣万顺商贸有限公司	柴油	624.40	11.41%	否
	2	国网四川省电力公司成都供电公司	电费	559.91	10.23%	否
	3	四川天澜物业管理有限公司	劳务费	491.81	8.99%	否
	4	成都市碧田园农产品商贸有限公司	菜品原材料	205.67	3.76%	否
	5	汇玩极限（北京）体育文化传播有限公司	工程款	171.83	3.14%	否
	合计				2,053.62	37.53%
2021年	1	成都建工装饰装修有限公司	工程款	789.29	13.51%	否
	2	国网四川省电力公司成都供电公司	电费	528.31	9.05%	否
	3	四川荣欣万顺商贸有限公司	柴油	474.04	8.12%	否
	4	成都励志一行物业服务有限公司	劳务费	271.63	4.65%	否
	5	成都市碧田园农产品商贸有限公司	菜品原材料	199.14	3.41%	否
	合计				2,262.41	38.74%

2021年、2022年、2023年1-4月，文旅股份向前五大供应商采购占比分别

为 38.74%、37.53%、48.72%，主要采购内容为电费、柴油费、劳务费、装修维护费、酒店经营所需的各类原材料。

文旅股份不存在董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、其他主要关联方或 5%以上股份的股东在以上前五大供应商中占有权益的情况。

（八）主要经营资质

文旅股份及其分公司、控股子公司已取得与其经营业务相关的资质或批准如下：

1、旅游项目经营权

（1）因风景名胜区相关政策导致的批准情况

根据《国务院关于发布第三批国家重点风景名胜区名单的通知》（国函[1994]4号），西岭雪山景区在 1994 年 1 月 10 日被列入第三批国家重点风景名胜区。

大邑县人民政府于 1998 年 5 月 10 日首次与西岭雪山开发签署《旅游开发合同》，同意由西岭雪山开发享有鸳鸯池风景开发区的独家开发经营权，并对西岭雪山其它未开发的风景区享有优先开发权。成都西岭雪山风景名胜区管理委员会于 1999 年 9 月 30 日与西岭雪山开发签署《协议书》，同意成都西岭雪山风景名胜区的开发经营权交由西岭雪山开发。

大邑县人民政府于 2002 年 4 月 16 日与西岭雪山开发签署《协议书》，终止 1999 年 9 月 30 日由成都西岭雪山风景名胜区管理委员会与西岭雪山开发签署的《协议书》，并委托西岭雪山开发对西岭雪山风景名胜区中打索场至日月坪（即西岭雪山滑雪场规划区域）景区部分进行经营，并按国家对风景名胜区的有关法律、法规要求进行保护、开发和经营，同时接受大邑县人民政府对景区的管理。

基于前述事实，并根据成都市人民政府《研究西岭雪山项目开发建设工作的会议纪要》（成府阅[2009]39号），成都市人民政府同意将西岭雪山前山景区资源经营权交文旅集团，经营期限确定为 50 年；由文旅集团统一制定前山后山景区提档升级方案，加紧组织实施；具体事项由大邑县人民政府与文旅集团商

议并签订协议。大邑县人民政府于 2009 年 8 月 9 日与文旅集团签署《西岭雪山合作开发协议》，同意将成都西岭雪山风景名胜区 375 平方公里范围委托给文旅集团统一开发和经营，委托期限 50 年。

后经过文旅集团经营、管理权限划分，明确文旅股份为西岭雪山景区旅游经营项目的经营主体后，文旅股份与大邑县人民政府于 2014 年 12 月 15 日签署《成都西岭雪山风景名胜区旅游项目经营合同》，又于 2018 年 11 月 30 日签署《〈成都西岭雪山风景名胜区旅游项目经营合同〉之补充协议》，大邑县人民政府同意文旅股份在西岭雪山风景名胜区内开展旅游经营项目，包括但不限于滑雪（滑草）游乐项目、户外休闲运动项目、索道、交通车、景区住宿餐饮服务以及商品销售、摄影摄像、游客服务及其他法律法规未明文禁止的经营行为，并同意文旅股份或指定的子公司为滑雪（滑草）游乐项目、户外休闲运动项目、索道、交通车的唯一经营主体，经营期限自 2013 年 1 月 1 日至 2049 年 12 月 31 日止。针对上述享有的西岭雪山景区旅游经营项目经营权，文旅股份需向大邑县人民政府支付资源有偿使用费（含自然资源有偿使用费、风景名胜资源有偿使用费、生态保护费用等全部费用）作为对价。文旅股份第一年到第五年每年向大邑县人民政府支付资源有偿使用费人民币 150 万元，以后每五年上浮一次，每次环比上浮 5%。

大邑县人民政府、成都西岭雪山风景名胜区管理委员会与西岭雪山开发于 1998、1999、2002 年分别签订协议时，其适用国务院于 1985 年颁布的《风景名胜区管理暂行条例》（国发〔1985〕76 号），该法规中并未对旅游项目经营者的确定方式的规定，因此，西岭雪山开发与当地政府签订协议后经营索道、滑雪等旅游项目符合当时适用法规的规定。

根据国务院于 2006 年颁布的《风景名胜区条例》，风景名胜区内交通、服务等项目，应当由风景名胜区管理机构依照有关法律、法规和风景名胜区规划，采用招标等公平竞争的方式确定经营者。鉴于西岭雪山开发于上述法规颁布前，即已与当地政府签订了一系列协议，经营索道、滑雪等旅游项目，并已投入了相应的资金资源进行项目开发建设。成都西岭雪山风景名胜区管理委员会、文旅集团、文旅股份、西岭雪山开发于 2020 年 11 月 26 日签署了《备忘录》，确认文旅股份在西岭雪山风景名胜区内开展旅游经营项目，是基于对文旅集团

和西岭雪山开发原景区经营权属的承续，不存在旅游经营项目重新授予或重新确定项目经营者的情形。

（2）因大熊猫国家公园相关政策导致的批准情况

2017年1月，中共中央办公厅、国务院办公厅正式印发《大熊猫国家公园体制试点方案》，全面启动大熊猫国家公园体制试点工作。根据《四川省大熊猫国家公园管理办法》等相关规定，大熊猫国家公园分为核心保护区和一般控制区，其中核心保护区是指维护以大熊猫为代表的珍稀野生动物种群正常生存、繁衍、迁移的关键区域，采取封禁和自然恢复等方式对自然生态系统和自然资源实行最严格的科学保护，原则上禁止人为活动；一般控制区除满足国家特殊战略需要的有关活动外，原则上禁止开发性、生产性项目建设活动，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动，其中包括经批准的生态旅游项目。

根据《四川省大熊猫国家公园体制试点工作推进领导小组关于加大大熊猫国家公园体制试点期间生产经营等人为活动管控的通知》（川熊猫公园发[2018]2号），2017年1月31日前在国家公园科普游憩区已建成并投入运营的旅游项目，由所在地县（市、区）人民政府将批准文件、总体规划、建设情况等资料通过市（州）人民政府向领导小组报备后可继续运营。根据现有的《大熊猫国家公园总体规划（2023-2030年）》《大熊猫国家公园成都片区建设实施规划（2021-2025年）（征求意见稿）》，文旅股份及其分公司、控股子公司所经营的旅游项目均位于大熊猫国家公园的一般控制区内，该等旅游项目已于2017年1月31日前建成并投入运营，应当履行报备手续。根据《成都市人民政府办公厅关于备案西岭雪山景区已建成并投入运营旅游项目的函》（成办函[2020]6号），文旅股份的经营项目已由成都市人民政府办公厅向四川省大熊猫国家公园体制试点工作推进领导小组报备，属于一般控制区内经批准的生态旅游项目。

就文旅股份所经营旅游项目的准入手续问题，大熊猫国家公园成都管理分局已于2023年8月25日出具《大熊猫国家公园成都管理分局关于西岭雪山景区旅游设施建设项目报备开具情况说明的复函》，其向大熊猫国家公园四川省管理局请示核实西岭雪山景区建成并投入运营旅游项目报备事项，大熊猫国家公园四川省管理局对西岭雪山景区旅游设施建设项目报备情况复函：“成都市人

民政府已于 2020 年 1 月向四川省大熊猫国家公园体制试点工作推进领导小组转报了西岭雪山景区建成并投入运营旅游项目相关资料。”

综上所述，文旅股份所经营的旅游项目均位于大熊猫国家公园的一般控制区内，上述项目已于 2020 年 1 月在四川省大熊猫国家公园体制试点工作推进领导小组进行备案，属于一般控制区内经批准的生态旅游项目，可以正常运营。文旅股份旅游项目的开发与运营符合现行已公布的《大熊猫国家公园总体规划（2023-2030 年）》。

交易对方文旅集团已出具承诺，如后续发布的大熊猫国家公园专门详细规划等规范性文件对大熊猫国家公园内经营项目的准入手续有新的规定，其将协助文旅股份及其分公司、控股子公司按照届时规范性文件的要求及时办理相关手续。

2、高危险性体育项目经营许可证

序号	持证主体	许可项目	证书编号	有效期限	发证部门
1	文旅股份	滑雪（高山滑雪、自由式滑雪、单板滑雪）	51012920140001	2022.12.12-2024.01.10	大邑县行政审批局

3、特种设备使用登记证

序号	持证主体	设备类别	设备代码	证书编号	发证日期	发证部门
1	西岭雪山分公司	客运架空索道	90215101002010011262	索 12 川 A00004（17）	2017.08.07	成都市质量技术监督局
2	西岭雪山分公司	客运架空索道	90245101002001124263	索 12 川 A00003（17）	2017.08.07	成都市质量技术监督局
3	西岭雪山分公司	客运架空索道	91205101292015070001	索 12 川 A00007（17）	2017.08.07	成都市质量技术监督局
4	西岭雪山分公司	客运架空索道	90245101002001124261	索 12 川 A00002（17）	2017.08.07	成都市质量技术监督局
5	西岭雪山分公司	客运架空索道	90245101002013020296	索 12 川 A00005（17）	2017.08.07	成都市质量技术监督局

注：报告期内，上述客运架空索道均通过了检验单位的定期检验并取得了特种设备使用标志；截至本报告出具日，上述客运架空索道均处于检验合格有效期内。

4、食品经营许可证

序号	持证主体	经营项目	证书编号	有效期至	发证部门
1	西岭雪山分公司	热食类食品制售、冷食类食品制售	JY25101290060814	2026.08.05	大邑县市场监督管理局
2	西岭雪山分公司（员工食堂）	热食类食品制售	JY25101290054908	2025.12.28	大邑县市场监督管理局

序号	持证主体	经营项目	证书编号	有效期至	发证部门
3	枫叶宾馆	预包装食品（不含冷藏冷冻食品）销售、散装食品（不含冷藏冷冻食品）销售、热食类食品制售	JY25101290011543	2026.11.11	大邑县市场监督管理局
4	山地度假酒店	热食类食品制售	J25101290078009	2028.03.27	大邑县市场监督管理局
5	首峰别苑	热食类食品制售	JY25101290078025	2028.03.27	大邑县市场监督管理局
6	斯堪的纳度假酒店	热食类食品制售	JY25101290077991	2028.03.27	大邑县市场监督管理局

5、卫生许可证

序号	持证主体	许可项目	证书编号	有效期至	发证部门
1	西岭雪山分公司	宾馆	川卫公证字[2020]第510129000069号	2024.06.21	大邑县行政审批局
2	枫叶宾馆	宾馆	川卫公证字[2013]第510129000032号	2025.03.31	大邑县行政审批局
3	山地度假酒店	宾馆	川卫公证字[2021]第510129000120号	2025.09.06	大邑县行政审批局
4	首峰别苑	宾馆	川卫公证字[2020]第510129000070号	2024.06.21	大邑县行政审批局
5	斯堪的纳度假酒店	宾馆	川卫公证字[2021]第510129000121号	2025.09.06	大邑县卫生健康局

6、特种行业许可证

序号	持证主体	经营范围	证书编号	发证日期	发证部门
1	西岭雪山分公司	住宿	大邑公特旅字第 0348 号	2020.06.17	大邑县公安局
2	枫叶宾馆	住宿	大邑公特旅字第 0364 号	2021.03.20	大邑县公安局
3	山地度假酒店	住宿	大邑公特旅字第 0345 号	2020.06.09	大邑县公安局
4	首峰别苑	住宿	大邑公特旅字第 0346 号	2020.06.09	大邑县公安局
5	斯堪的纳度假酒店	住宿	大邑公特旅字第 0347 号	2020.06.09	大邑县公安局

7、公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证

序号	场所名称	现有消防设施	证书编号	发证日期	发证部门
1	西岭雪山分公司	火灾自动报警系统、自动喷水灭火系统、室内消火栓、应急照明、疏散指示标志、安全出口（2个）、MF2/ABC4型手提式干粉灭火器 247 具	大消安检字[2020]第0006号	2020.05.12	大邑县消防救援大队
2	枫叶宾馆	火灾自动报警系统、自动喷水灭火系统、室内消火栓、应急照明、疏散指示标志、安全出口（4个）、MF2/ABC4型手提式干粉灭火器 260 具	大消安检字[2021]第0012号	2021.02.05	大邑县消防救援大队

序号	场所名称	现有消防设施	证书编号	发证日期	发证部门
3	山地度假酒店	室内消火栓、室外消火栓、应急广播、应急照明、疏散指示标志、安全出口（9个）、MZ/ABC2型手提式干粉灭火器 178具	大消安检字[2013]第0001-1号	2020.05.15	大邑县公安局消防大队
4	首峰别苑	火灾自动报警系统、室内消火栓、应急照明、疏散指示标志、/安全出口（3个）MFZ/ABC4型手提式干粉灭火器 26具	大消安检字[2020]第0003号	2020.04.30	大邑县公安局消防大队
5	斯堪的纳度假酒店	室外消火栓、安全出口、MTZ/ABC4型手提式干粉灭火器 80具	大消安检字[2015]第0034-1号	2020.05.15	大邑县公安局消防大队

截至本报告出具日，文旅股份及其分公司、控股子公司合法拥有开展业务所必需的经营资质。

（九）安全生产及环境保护情况

1、安全生产情况

截至本报告出具日，文旅股份提供的交通观景索道客运、滑雪与娱乐等运动游乐项目、酒店住宿与餐饮等服务均符合国家关于安全生产的要求。

索道属于国务院规定的特种设备，涉及高风险，文旅股份严格按照《中华人民共和国特种设备安全法》《特种设备安全监察条例》等法律法规的规定开展有关业务，相关索道及滑道设备的安装及使用已在特种设备安全监督管理部门登记，并已按照安全技术规范的要求进行定期检测，均已取得特种设备安全监督管理部门颁发的《特种设备使用登记证》。

高山滑雪、自由式滑雪、单板滑雪等项目属于高危险性体育活动，为保障消费者人身安全，促进体育市场健康发展，国家对经营高危险性体育项目实施行政许可。经营以上高危险性体育项目的企业，需要经过相关部门安全检查，并办理《高危险性体育项目经营许可证》。文旅股份已针对滑雪（高山滑雪、自由式滑雪、单板滑雪）项目取得《高危险性体育项目经营许可证》。

成都市大邑县应急管理局于2023年6月9日出具《证明》，自2021年1月1日至今，文旅股份及其分公司、控股子公司不存在因发生生产安全事故及违反其他安全生产法律法规而受到行政处罚的情形。

2、环境保护情况

作为旅游业企业，文旅股份的业务不涉及高污染。文旅股份及其下属企业均纳入所在地环境保护局的监控下，主要污染物排放指标达到相关要求。

根据《固定污染源排污许可分类管理名录（2019年版）》，热力生产和供应（单台且合计出力1吨/小时（0.7兆瓦）及以下的天然气锅炉），适用登记管理，仅需填报排污登记表，无需办理排污许可证。文旅股份及其分公司、控股子公司中仅西岭雪山分公司存在需办理固定污染源排污手续的情况。西岭雪山分公司已经取得了相关《固定污染源排污登记回执》，具体情况如下：

序号	排污登记主体	登记编号	有效期限
1	西岭雪山分公司（枫叶酒店）	91510129062443691M004W	2020.07.14-2025.07.13
2	西岭雪山分公司（山地酒店）	91510129062443691M002W	2020.07.14-2025.07.13
3	西岭雪山分公司（员工楼）	91510129062443691M003W	2020.07.14-2025.07.13

文旅股份已建项目包括西岭雪山景区灾后改造工程、西岭雪山景区配套基础设施建设工程项目、西岭雪山观景索道改建项目、西岭雪山滑雪度假村建设项目等 19 个项目，在建项目包括西岭雪山景区交通索道改造项目，均已根据《企业投资项目核准和备案管理办法》等规定履行了相关投资项目核准或备案手续，且根据《中华人民共和国环境影响评价法》《建设项目环境影响评价分类管理名录》的规定，编制环境影响报告书、环境影响报告表或者填报环境影响登记表，办理环评手续。其中，西岭雪山景区 10KV 电力扩容项目、西岭雪山景区清洁能源改造、西岭雪山景区造雪系统改造项目不属于《建设项目环境影响评价分类管理名录》需要编制环境影响报告书、环境影响报告表或者填报环境影响登记表的情形，无需办理环评手续；西岭雪山景区交通索道改造项目尚未开始建设，环评手续正在办理中。具体情况如下：

序号	项目名称	项目主体	项目建设内容	项目投资总额	项目批复/备案情况	项目环评情况
1	斯堪的纳和映雪酒店样板间	西岭雪山分公司	在原有房间改造斯堪的纳酒店 308 平方米，映雪酒店 30 平方米样板间	192.00 万元	《企业投资项目备案通知书》（大发改投资函[2016]111 号）	《建设项目环境影响登记表》（备案号：201751012900000040）
2	西岭雪山水疗会所改造	西岭雪山分公司	1,029 平方米装饰装修改造，安装改造，增加室外池	225.00 万元	《企业投资项目备案通知书》（大发改投资函[2016]90 号）	《建设项目环境影响登记表》（备案号：201751012900000039）
3	西岭雪山景区 10KV 电力扩容项目	文旅股份	1、鸳鸯池 35KV 变电站：增加 10KV 开关柜二面；增加 10KV 电缆电容电流补偿的消弧线圈装置一套；2、10KV 供电网络：新建鸳鸯池 35KV 变电站-雪花酒店处环网柜 10KV 供电电缆；新建雪花酒店处环网柜-日月坪 10KV 供电电缆；新建雪花酒店处环网柜-造雪区 10KV 箱变 10KV 供电电缆；新增 10KV 电缆分支箱、改造 10KV 开关柜	526.80 万元	《关于西岭雪山景区 10KV 电力扩容项目可行性研究报告的批复》（大发改投[2015]36 号）、《关于调整西岭雪山景区 10KV 电力扩容工程项目业主的批复》（大发改投[2015]157 号）	不属于《建设项目环境影响评价分类管理名录》需要编制环境影响报告书、环境影响报告表或者填报环境影响登记表的情形，无需办理环评手续
4	西岭雪山景区清洁能源改造	西岭雪山分公司	对现有 8 台燃煤燃油锅炉，锅炉房内部工艺及锅炉房安全设施进行改	1,200.00 万元	《四川省技术改造投资项目备案表》（备案号：川投资	不属于《建设项目环境影响评价分类管理名录》需

序号	项目名称	项目主体	项目建设内容	项目投资总额	项目批复/备案情况	项目环评情况
			造，对锅炉房需供热供暖建筑物主管线改造，技术改造后达到景区施工清洁能源要求		备[2017-510129-87-03-205577]JXQB-1153号)	要编制环境影响报告书、环境影响报告表或者填报环境影响登记表的情形，无需办理环评手续
5	西岭雪山景区造雪系统改造项目	文旅股份	1、新建 PS100 泵站 300 平方米，并完善其总评及配套设施；2、改造 PS100 造雪泵站变配电设施；3、铺设造雪供水供气用无缝钢管，铺设通讯数据缆约 2700 米；4、新增中央供气自动造雪枪及配件 10 套、造雪自动控制系统 1 套、造雪气象站一套；5、新增卧式多级离心泵 4 台；6、新增直联螺杆式空气压缩机 1 台	1,367.00 万元	《关于西岭雪山景区造雪系统改造项目可行性研究报告的批复》（大发改投[2015]75号）	不属于《建设项目环境影响评价分类管理名录》需要编制环境影响报告书、环境影响报告表或者填报环境影响登记表的情形，无需办理环评手续
6	西岭雪山景区滑雪大厅改扩建项目	文旅股份	拟完成屋面改造 2,323 平方米，外墙改造 1,736 平方米，滑雪大厅面向滑雪场一侧立面改造 670 平方米，安装工程面积约 4,760 平方米，装饰装修工程面积约 4,760 平方米，总平工程面积约 3,000 平方米	1,248.00 万元	《关于西岭雪山景区滑雪大厅改扩建项目可行性研究报告的批复》（大发改投[2015]27号）	《建设项目环境影响登记表》（备案号：201751012900000038）
7	西岭雪山景区灾后改造工程	西岭雪山开发 ^注	山门标志性建筑工程、交通索道站房及游客接待中心工程、山门景观整治工程、花园宾馆装修改造工程、游览步行道工程、滑雪大厅新建工程、造雪水池及水景工程、滑雪道改造工程、山上游客接待中心扩建工程、鸳鸯池整治及蓄水、供暖及管网建设工程	32,048.00 万元	《关于核准西岭雪山景区灾后改造工程的通知》（大发改投[2008]133号）	《成都市环境保护局关于成都西岭雪山旅游开发有限公司西岭雪山景区灾后配套基础设施建设工程竣工环保验收批复》（成环工验[2016]170号）
8	西岭雪山员工集体宿舍楼建设项目	西岭雪山开发 ^注	拟建面积约 6,900 平方米的员工集体宿舍楼及相关配套设施	1,380.00 万元	《关于西岭雪山灾后员工集体宿舍楼建设项目的批复》	《建设项目备案通知》（大环违建备[2016]192

序号	项目名称	项目主体	项目建设内容	项目投资总额	项目批复/备案情况	项目环评情况
					(大发改投[2008]185号)	号)
9	西岭雪山景区配套基础设施建设工程项目	西岭雪山开发 ^注	道路工程、电力管线工程、给排水工程、供热系统、河道整治工程、河滩整治及停车场、游客服务中心、景区公厕、景区地质灾害治理	32,200.00 万元	《关于核准成都西岭雪山景区配套基础设施建设工程项目的通知》(成发改审批[2008]1001号)	《关于西岭雪山景区灾后配套基础设施改造工程建设项目环境影响报告书的批复》(川环审批[2011]496号)
10	西岭雪山滑雪度假村建设项目	西岭雪山开发 ^注	新建木屋 5,700 平方米旧楼改造 3,500 平方米、旧楼扩建 4,000 平方米以及供电、给水道路、景观等配套设施基础设施建设	9,090.00 万元	《关于西岭雪山景区滑雪度假村建设项目调整投资规模的批复》(大发改投[2009]97号)	《建设项目备案通知》(大环违建备[2016]192号)
11	西岭雪山滑雪大厅改造项目	西岭雪山开发 ^注	改造建筑面积 3,000 平方米的钢结构大厅、整体装修和附属工程建设	700.00 万元	《关于核准西岭雪山滑雪大厅改造工程的通知》(大发改投[2009]98号)	《建设项目备案通知》(大环违建备[2016]192号)
12	打索场及滑雪场员工宿舍区域总平等建设项目工程	西岭雪山开发 ^注	打索场及滑雪场员工宿舍区域总平、景观茶楼、阿尔卑斯管理用房、打索场沟渠景观、廊桥总平、山下步道景观及小品、风貌整治等建设项目及附属工程	4,981.00 万元	《关于打索场及滑雪场员工宿舍区域总平等建设项目的批复》(大发改投[2009]233号)	《建设项目备案通知》(大环违建备[2016]192号)
13	西岭雪山滑雪场交通索道改造项目	西岭雪山开发 ^注	对西岭雪山滑雪场交通索道进行改造,工程全长 1,900 米,将脉冲式索道改造为托挂式索道	5,000.00 万元	《关于核准西岭雪山滑雪场交通索道改造工程的通知》(大发改投[2009]9号)	《建设项目备案通知》(大环违建备[2016]190号)
14	西岭雪山景区东八角楼整改及总平项目	西岭雪山开发 ^注	东八角楼整改及总平,包括室内格局调整的拆除及修缮工作、区域的绿化、景观、道路、路灯、排水管网等	560.00 万元	《关于西岭雪山景区东八角楼整改及总平项目的批复》(大发改投[2010]77号)	《建设项目备案通知》(大环违建备[2016]192号)
15	西岭雪山滑雪场四人吊椅索道及周边配套工程	西岭雪山开发 ^注	排水工程、滑雪大厅改造、景观提升、滑雪场建设	2,093.67 万元	《关于西岭雪山滑雪场四人吊椅索道及其周边配套工程可行性研究报告的批复》(大发改投[2012]102号)	《建设项目备案通知》(大环违建备[2016]190号)
16	西岭雪山景区山地度	西岭雪山	山地度假酒店装饰改造和游客中心	530.00 万元	《关于西岭雪山景区山地度	《建设项目备案通知》

序号	项目名称	项目主体	项目建设内容	项目投资总额	项目批复/备案情况	项目环评情况
	假酒店装饰改造、游客中心精装修项目	开发 ^注	精装修		假酒店装饰改造游客中心精装修项目的批复》（大发改投[2010]79号）	（大环违建备[2016]192号）
17	西岭雪山景区悠波球总平和洗衣房、道路、生产库房总平项目	西岭雪山开发 ^注	拟建悠波球总平和洗衣房、道路、生产库房总平	500.00 万元	《关于西岭雪山景区悠波球总平和洗衣房、道路、生产库房总平项目的批复》（大发改投[2010]80号）	《建设项目备案通知》（大环违建备[2016]191号）
18	交通索道上站罩顶采购及安装工程	西岭雪山开发 ^注	设备钢结构、整体装修及附属工程	400.00 万元	《关于成都西岭雪山旅游开发有限责任公司交通索道上站罩顶采购及安装工程立项的批复》（大发改投[2012]39号）	《建设项目备案通知》（大环违建备[2016]190号）
19	西岭雪山观景索道改建项目	文旅股份	索道采购安装、索道站房以及变配电等相关配套建设工程	10,820.00 万元	《关于西岭雪山观景索道改建项目可行性研究报告的批复》（大发改投[2013]38号）	《建设项目备案通知》（大环违建备[2016]193号）
20	西岭雪山景区交通索道改造项目	文旅股份	拆除 2 号索道并原线新建索道 1 条、长 2,138 米，更换 1 号索道支架 6 座；改扩建站房总建筑面积 7,421 平方米，配套改造场地铺装、绿化等附属设施	13,173.00 万元	《关于西岭雪山景区交通索道改造项目核准的批复》（川发改社会函[2022]348号）	尚未开始建设，环评手续正在办理中

注：上表中部分由西岭雪山开发作为主体的建设项目，项目备案时间较早，均早于 2012 年。2012 年 12 月，因文旅集团内部旅游资源整合与资产重组，将西岭雪山开发的索道资产、滑雪娱乐资产、酒店资产和部分经营管理资产等经营性资产及相应负债无偿划转至文旅股份，上述西岭雪山开发作为主体的建设项目中房屋建筑、索道相关资产由文旅股份承继，基础设施相关资产继续保留在西岭雪山开发。

成都市大邑县生态环境局于 2023 年 6 月 14 日出具《情况说明》，自 2021 年 1 月 1 日至今，文旅股份及其分公司、控股子公司不存在受到成都市大邑生态环境局行政处罚的情形。

（十）服务质量控制情况

1、质量控制体系与标准

文旅股份针对旅游企业的特点，制定了一系列较为完备的服务质量控制标准，并将之作为企业生产运营和业务发展的基础。质量控制标准分两个层次：一是国家的法律法规及规章；二是文旅股份内部制定的制度和规范，主要包括：《安全生产管理制度汇编》《成都文化旅游发展股份有限公司西岭雪山运营分公司质量监督检查管理制度》等。

2、质量控制制度与措施

为确保服务质量控制标准能严格执行，文旅股份制订了一系列的具体控制措施，一是树立服务就是品牌的理念，在服务上做到细化、精化、人性化，提升品牌价值。二是健全质量控制体系，对服务质量进行全过程监控，采用监督、整改等形式督促一线服务人员不断提高服务质量。三是建立顾客信息反馈机制，设立 24 小时电话热线，及时接受并处理顾客投诉。

3、质量纠纷处理

服务质量对旅游企业提高竞争力至关重要。文旅股份自成立以来，一直重视和加强质量管理，文旅股份质量管理体系及全部服务立足于满足旅客需求，以实现质量方针和目标，迄今没有出现重大服务质量纠纷。

为有效转移西岭雪山景区经营业务游客因意外伤害带来的风险，为西岭雪山景区安全经营提供保障，西岭雪山分公司（甲方）与中国人寿保险股份有限公司大邑县支公司（乙方）签订了《西岭雪山景区经营业务人身意外伤害保险合作协议》，每年甲方向乙方支付保费 29.80 万元，乙方在甲方经营范围内为甲方接待的所有游客提供意外伤害保险服务，保险责任包括游客参与景区游乐项目及入住景区酒店时发生的意外风险事故。

针对滑雪、成人雪地摩托车和 ATV 越野车等高风险娱乐项目，西岭雪山分公司（甲方）与中国人寿保险股份有限公司大邑县支公司（乙方）签订了《西

岭雪山景区滑雪项目游客意外伤害保险合作协议》及《成人雪地摩托和 ATV 越野车补充协议》，在西岭雪山景区向参与滑雪项目、成人雪地摩托和 ATV 越野车的游客销售《国寿境内旅行团体意外伤害保险（2015 版）》，甲方为乙方提供开展保险服务的办公场地、计算机设备并派相关人员给予服务支持，并收取景区资源占用费。

（十一）境外经营情况

截至本报告出具日，文旅股份不存在境外业务。

（十二）核心技术人员情况

文旅股份主营业务为索道、滑雪、酒店经营、娱乐等旅游相关业务，关键业务资源主要源自经营多年的实践积累，不涉及技术研发及相关技术人员情况。

七、报告期内经审计的主要财务数据及财务指标

根据中审众环出具的《文旅股份审计报告》，文旅股份 2021 年、2022 年、2023 年 1-4 月的主要财务数据和指标如下：

（一）合并资产负债表主要财务数据

单位：万元

项目	2023 年 4 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产	24,733.08	20,414.43	14,501.56
非流动资产	47,177.95	47,838.98	48,573.59
资产总计	71,911.03	68,253.41	63,075.15
流动负债	5,738.83	6,367.42	5,573.42
非流动负债	4,754.43	4,325.49	3,047.90
负债总计	10,493.26	10,692.92	8,621.33
所有者权益合计	61,417.77	57,560.49	54,453.82
归属于母公司所有者权益合计	61,512.80	57,668.26	54,786.89

(二) 合并利润表主要财务数据

单位：万元

项目	2023年 1-4月	2022年	2021年
营业收入	8,446.70	14,986.80	13,350.54
营业成本	2,925.77	8,127.21	7,560.15
营业利润	4,493.52	3,699.15	2,258.62
利润总额	4,495.09	3,655.01	2,134.97
净利润	3,833.89	3,106.67	1,800.13
归属于母公司股东的净利润	3,821.15	2,881.37	1,808.29
扣除非经常性损益后的净利润	3,538.39	3,054.28	1,839.14
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	3,525.70	2,829.55	1,847.74

(三) 合并现金流量表主要财务数据

单位：万元

项目	2023年 1-4月	2022年	2021年
经营活动产生的现金流量净额	5,222.28	7,873.74	5,947.36
投资活动产生的现金流量净额	-596.90	-3,263.07	-3,842.75
筹资活动产生的现金流量净额	-5,623.98	1,287.91	-238.60
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-998.60	5,898.58	1,866.01

(四) 主要财务指标

项目	2023年 4月 30日	2022年 12月 31日	2021年 12月 31日
资产负债率	14.59%	15.67%	13.67%
流动比率（倍）	4.31	3.21	2.60
速动比率（倍）	4.24	3.14	2.53
应收账款周转率（次）	44.95	108.54	109.74
存货周转率（次）	6.86	18.65	17.27
总资产周转率（次）	0.12	0.23	0.21
项目	2023年 1-4月	2022年	2021年
毛利率	65.36%	45.77%	43.37%
净利率	45.24%	19.23%	13.54%

项目	2023年4月30日	2022年12月31日	2021年12月31日
加权平均净资产收益率	5.92%	5.03%	3.43%
每股经营活动产生的现金流量（元）	0.70	1.05	0.79

注：

- 1、资产负债率=负债总额/资产总额*100%；
- 2、流动比率=流动资产/流动负债；
- 3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- 4、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；
- 5、存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 6、总资产周转率=营业收入/总资产平均账面价值；
- 7、毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；
- 8、净利率=归属于母公司股东的净利润/营业收入；
- 9、加权平均净资产收益率按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）规定计算，其中，净利润指标为扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润；
- 10、每股经营活动产生的现金流量=经营活动产生的现金流量净额/期末股本总额；
- 11、2023年4月末的应收账款周转率、存货周转率以及总资产周转率未经年化处理。

（五）非经常性损益

单位：万元

项目	2023年1-4月	2022年	2021年
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-	-31.55	-132.08
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	-	-	-
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	346.03	100.05	77.24
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-	-
非货币性资产交换损益	-	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-	-
债务重组损益	-	-	-
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	-	-

项目	2023年 1-4月	2022年	2021年
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-	-
理财产品收益	-	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-	-
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1.56	-7.53	8.43
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-
小计	347.59	60.97	-46.41
减：非经常性损益的所得税影响数	52.09	8.58	-7.40
少数股东损益的影响数	0.05	0.57	0.44
合计	295.45	51.82	-39.45

八、报告期内会计政策及相关会计处理

（一）收入确认原则和计量方法

1、收入确认原则

收入，是企业在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

文旅股份在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品（含劳务，下同）控制权时确认收入。

在合同开始日，文旅股份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，文旅股份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：

（1）客户在文旅股份履约的同时即取得并消耗文旅股份履约所带来的经济利益；
（2）客户能够控制文旅股份履约过程中在建的商品；（3）文旅股份履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且文旅股份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，文旅股份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，则文旅股份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，文旅股份考虑下列迹象：（1）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；（2）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；（3）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；（4）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；（5）客户已接受该商品；（6）其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2、收入确认的具体方法

文旅股份的营业收入包括索道收入、滑雪收入、酒店经营收入、娱乐收入、零星商品销售收入。

文旅股份收入确认的具体方法包括：（1）索道收入，收到营业款或已取得收取该项目款项的权利，且服务已提供时确认收入；（2）滑雪收入，收到营业款或已取得收取该项目款项的权利，且服务已提供时确认收入；（3）酒店经营收入，收到营业款或已取得收取该项目款项的权利，且住宿、餐饮服务已提供时确认收入；（4）娱乐收入，收到营业款或已取得收取该项目款项的权利，且

服务已提供时确认收入；（5）零星商品销售收入，收到商品销售款或已取得收取商品款项的权利，相关商品的售价、成本金额确定，商品已交付时确认收入。

（二）会计政策和会计估计与同行业或同类资产之间的差异情况

报告期内，文旅股份会计政策和会计估计与同行业之间不存在重大差异。

（三）财务报表编制基础，确定合并报表时的重大判断和假设，合并财务报表范围、变化情况

1、财务报表编制基础

文旅股份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，按照企业会计准则的规定进行确认、计量。根据企业会计准则的相关规定，文旅股份会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，文旅股份财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、确定合并报表时的重大判断和假设

（1）合并财务报表范围

文旅股份合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，报告期内，文旅股份将其控制的全部子公司纳入合并报表范围。

（2）统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

在编制合并财务报表时，子公司与母公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照母公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

（3）合并财务报表抵销事项

文旅股份的合并财务报表以母公司和子公司的资产负债表为基础，集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益及当期净损益中不属于文旅股份所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

(4) 合并取得子公司会计处理

同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。

3、合并财务报表范围、变化情况及原因

(1) 纳入合并报表范围的子公司基本情况

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
					直接	间接		
1	成都大邑西岭雪山枫叶宾馆有限责任公司	成都市大邑县	四川省成都市大邑县西岭镇云华村2组91号	住宿、餐饮服务	85.00	-	85.00	同一控制企业合并
2	成都西岭旅游服务有限责任公司	成都市大邑县	四川省成都市大邑县西岭镇云华村83号1层	旅游咨询服务	100.00	-	100.00	同一控制企业合并

(2) 报告期内合并范围的变化

报告期内，文旅股份合并报表范围未发生变化。

(四) 报告期内标的公司资产转移、剥离情况

报告期内，文旅股份不存在资产转移、剥离调整等情形。

（五）重大会计政策或会计估计变更及与上市公司相关会计政策的差异

1、重大会计政策变更及其影响

（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”）。经文旅股份董事会会议于 2022 年 4 月 26 日决议通过，文旅股份于 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，文旅股份选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。文旅股份选择仅对 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），文旅股份的具体衔接处理及其影响如下：

①文旅股份作为承租人

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，文旅股份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。文旅股份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。

文旅股份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，文旅股份根据每项租赁采用下列多项简化处理：

I、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；

II、计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；

III、使用权资产的计量不包含初始直接费用；

IV、存在续约选择权或终止租赁选择权的，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，文旅股份根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

②文旅股份作为出租人

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，文旅股份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。

③执行新租赁准则的主要变化和影响

文旅股份承租中海振兴（成都）物业发展有限公司的房屋建筑物和大邑县人民政府的西岭雪山风景名胜区资源有偿使用费，根据新租赁准则，于2021年1月1日确认使用权资产32,275,929.26元，租赁负债31,267,111.36元，一年内到期的非流动负债807,511.03元，减少预付款项201,306.87元。

上述会计政策变更对2021年1月1日财务报表的影响如下：

单位：万元

报表项目	2020年12月31日（变更前）金额		2021年1月1日（变更后）金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
预付款项	313.65	298.03	293.52	277.90
使用权资产	-	-	3,227.59	3,227.59
一年内到期的非流动负债	-	-	80.75	80.75
租赁负债	-	-	3,126.71	3,126.71

文旅股份于2021年1月1日计入资产负债表的租赁负债所采用的增量借款利率的加权平均值为4.90%。

文旅股份2020年度财务报表中披露的2020年末重大经营租赁的尚未支付的最低租赁付款额与2021年1月1日计入租赁负债的差异调整过程如下：

单位：万元

项目	合并报表	公司报表
2020年12月31日重大经营租赁最低租赁付款额	5,820.76	5,820.76
减：采用简化处理的租赁付款额	-	-
其中：短期租赁	-	-
低价值资产租赁	-	-
调整后2021年1月1日重大经营租赁最低付款额	5,820.76	5,820.76
增量借款利率加权平均值	4.90%	4.90%
2021年1月1日租赁负债	3,207.46	3,207.46
其中：一年内到期的租赁负债	80.75	80.75

(2) 《企业会计准则解释第15号》第一条和第三条

财政部于2021年12月31日发布了《企业会计准则解释第15号》（以下简称“解释15号”）。根据解释15号：

①文旅股份将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的，按照《企业会计准则第14号——收入》、《企业会计准则第1号——存货》等规定，对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益，不再将试运行销售相关收入抵销相关成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出，自2022年1月1日起实施。文旅股份在2022年度财务报表中对2021年1月1日之后发生的试运行销售追溯应用解释15号的上述规定，该变更对2022年1月1日及2021年度财务报表无影响。

②文旅股份在判断合同是否为亏损合同时所考虑的“履行合同的成本”，不仅包括履行合同的增量成本（直接人工、直接材料等），还包括与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额（用于履行合同的固定资产的折旧费用分摊金额等），自2022年1月1日起实施。文旅股份按照解释15号的规定，对于首次实施日2022年1月1日尚未履行完成所有义务的合同，累积影响数调整2022年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，未调整2021年比较财务报表数据。该变更对2022年1月1日财务报表无影响。

(3) 《企业会计准则解释第16号》

财政部于 2022 年 12 月 13 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》（以下简称“解释 16 号”）。根据解释 16 号：

①对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不再豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产。文旅股份对该类交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。根据解释 16 号的规定允许，文旅股份决定于 2023 年 1 月 1 日执行上述规定。

根据《解释 16 号》的相关规定，其会计政策变更对文旅股份 2023 年 1 月 1 日财务报表的影响如下：

单位：万元

报表项目	2022 年 12 月 31 日（变更前）金额		2023 年 1 月 1 日（变更后）金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
递延所得税资产	1,063.38	1,328.91	1,498.14	1,763.67
递延所得税负债	11.98	-	423.35	411.37
盈余公积	3,198.06	3,198.06	3,200.40	3,200.40
未分配利润	12,836.80	13,026.90	12,857.85	13,047.94

②文旅股份作为分类为权益工具的金融工具的发行方，如对此类金融工具确认的相关股利支出按照税收政策规定在企业所得税税前扣除的，则文旅股份在确认应付股利时，对于所分配的利润来源于以前产生损益的交易或事项，该股利的所得税影响计入当期损益；对于所分配的利润来源于以前确认在所有者权益中的交易或事项，该股利的所得税影响计入所有者权益项目，自 2022 年 1 月 1 日起实施。该变更对 2022 年 1 月 1 日及 2021 年度财务报表无影响。

③对于修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的（含修改发生在等待期结束后的情形），文旅股份在修改日按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，

两者之间的差额计入当期损益，自 2022 年 1 月 1 日起实施。文旅股份按照解释 16 号的规定，对于 2022 年 1 月 1 日之前发生的该类交易进行调整，将累积影响数调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关财务报表项目，未调整 2021 年比较财务报表数据。该变更对 2022 年 1 月 1 日财务报表无影响。

2、会计估计变更及其影响

报告期内，文旅股份不存在会计估计变更。

3、与上市公司相关会计政策的差异

报告期内，文旅股份的重要会计政策或会计估计与上市公司相比不存在重大差异。

（六）行业特殊的会计处理政策

报告期内，文旅股份不存在行业特殊的会计处理政策。

九、拟置入资产为股权时的相关说明

（一）本次交易拟置入及购买资产为控股权

本次拟置入及购买资产为文旅股份 66.67% 股份，属于控股权。

（二）交易对方合法拥有拟置入及购买资产的完整权利

截至本报告出具日，交易对方文旅集团合法拥有文旅股份 63.34% 股份，成都体产合法拥有文旅股份 3.33% 股份，上述股份不存在任何质押、担保或其他第三方权益，亦未被司法冻结、查封或设置任何第三方权利限制，资产过户或者转移不存在实质性法律障碍。

（三）不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况

文旅股份不存在出资不实或影响其合法存续的情形。

十、最近三年与交易、增资或改制相关的评估或估值情况

最近三年，文旅股份不涉及与交易、增资或改制相关的评估或估值事项。

十一、重要子公司

根据最近一期经审计的财务数据，文旅股份各子公司的资产总额、营业收入、净资产额和净利润的金额，以及占文旅股份同一项目总金额的比例，具体情况如下：

单位：万元

公司名称	资产总额		营业收入		净资产额		净利润	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
枫叶宾馆	1,898.17	2.64%	259.99	3.08%	-2,117.04	-	84.93	2.22%
西岭旅服	187.22	0.26%	29.64	0.35%	179.15	0.29%	20.80	0.54%
文旅股份 (合并)	71,911.03	100.00%	8,446.70	100.00 %	61,417.77	100.00 %	3,833.89	100.00 %

由上表可见，子公司枫叶宾馆、西岭旅服相关财务数据均未超过文旅股份合并财务报表数据的 20%，截至本报告出具日，文旅股份不存在占比较大或影响较大的重要子公司。

十二、涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项的情况

本次交易的拟置入及购买资产为文旅股份 66.67% 股份，相关股权转让不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工等有关报批事项。

十三、债权债务转移情况

本次交易拟置入及购买资产为文旅股份 66.67% 股份，不涉及文旅股份债权债务转移的情形。

十四、职工安置情况

本次交易完成后，文旅股份将成为上市公司控股子公司，其法人地位未发生变更，相关职工的劳动关系不发生改变，不涉及职工安置事项。

第六节 本次交易的评估情况

一、置出资产评估情况

(一) 评估情况概述

1、杭州枫潭

根据中联评估出具的《杭州枫潭评估报告》，以 2023 年 4 月 30 日为评估基准日，采用了资产基础法和收益法对拟置出公司杭州枫潭进行评估。通过资产基础法评估，杭州枫潭资产账面价值 32,255.17 万元，评估值 40,816.31 万元，评估增值 8,561.14 万元，增值率 26.54%；负债账面价值 5,784.32 万元，评估值 5,784.32 万元，无评估增减变化；股东权益账面价值 26,470.85 万元，评估值 35,031.99 万元，评估增值 8,561.14 万元，增值率 32.34%。通过收益法评估过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，杭州枫潭股东权益账面价值为 26,470.85 万元，评估值 33,510.75 万元，评估增值 7,039.90 万元，增值率 26.59%。最终选用资产基础法结果作为本次评估结论，截至评估基准日，杭州枫潭 100%股权的评估情况如下：

单位：万元

评估方法	净资产账面价值	评估值	增减值	增值率
资产基础法	26,470.85	35,031.99	8,561.14	32.34%
收益法		33,510.75	7,039.90	26.59%

杭州枫潭的股东全部权益价值在评估基准日采用收益法评估结果为 33,510.75 万元，采用资产基础法评估结果为 35,031.99 万元，收益法评估结果比资产基础法评估结果低 1,521.24 万元，差异率为 4.34%。

2、南京莱茵达

根据中联评估出具的《南京莱茵达评估报告》，以 2023 年 4 月 30 日为评估基准日，采用了资产基础法和收益法对拟置出公司南京莱茵达进行评估。通过资产基础法评估，南京莱茵达资产账面价值 12,613.98 万元，评估值 15,540.45 万元，评估增值 2,926.47 万元，增值率 23.20%；负债账面价值 5,860.08 万元，评

估值 5,860.08 万元，无评估增减变化；股东权益账面价值 6,753.90 万元，评估值 9,680.37 万元，评估增值 2,926.47 万元，增值率 43.33%。通过收益法评估过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，南京莱茵达股东权益账面价值为 6,753.90 万元，评估值 9,394.45 万元，评估增值 2,640.55 万元，增值率 39.10%。最终选用资产基础法结果作为本次评估结论，截至评估基准日，南京莱茵达 100%股权的评估情况如下：

单位：万元

评估方法	净资产账面价值	评估值	增减值	增值率
资产基础法	6,753.90	9,680.37	2,926.47	43.33%
收益法		9,394.45	2,640.55	39.10%

南京莱茵达的股东全部权益价值在评估基准日采用收益法评估结果为 9,394.45 万元，采用资产基础法评估结果为 9,680.37 万元，收益法评估结果比资产基础法评估结果低 285.92 万元，差异率为 2.95%。

（二）评估方法简介及选择

1、评估方法简介

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，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、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。收益法是指通过估测评估对象可以带来的未来预期收益的现值来判断评估对象价值的各种评估方法的总称。它服从资产评估中将利求本的评估思路，即采用收益资本化或折现的途径及其方法来判断和估算评估对象的价值。

市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。市场法是指将评估对象与在市场上已有交易案例的参考企业、股东权益、证券等权益性资产进行

比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是可比公司比较法和交易案例比较法。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值。

2、本次交易标的资产评估方法的选择

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，评估机构分析了市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，并采用资产基础法和收益法两种评估方法分别对置出资产进行评估。

被评估企业于评估基准日处于正常经营阶段，未来年度预期收益与风险可以合理地估计，故本次可以采用收益法进行评估。依据被评估企业的情况以及收集到的资料状况，本次评估可以采用资产基础法进行评估。由于在目前国内类似行业相关的资本市场中尚难以找到足够的交易案例或可比公司，因此不具备使用市场法的必要前提，本次评估不适宜采用市场法。

综上，本次评估确定采用收益法及资产基础法进行评估。

（三）评估假设

1、一般假设

（1）交易假设

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

（2）公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便

于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

(3) 资产持续经营假设

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

2、特殊假设

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

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

(3) 评估目的实现后不会发生转产或经营方向的根本性改变；

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

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

(6) 本次评估假设企业所处的社会经济环境以及其他税收政策无重大变化；

(7) 企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

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

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

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

（四）资产基础法评估情况

1、流动资产

（1）货币资金

货币资金包括现金及银行存款。

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

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

（2）应收款项

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

（3）预付账款

①杭州枫潭

对预付账款，系该公司预付法院的费用，因案件已撤诉，但法院尚未提供发票一直挂账形成。评估人员查阅了相关凭证资料、询问财务人员及企业法务等相关人员，账面金额无误。由于涉及的案件已完结，仅为法院未开具发票挂

账导致，故本次将其评估为零。

②南京莱茵达

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

(4) 存货—产成品（开发产品）

①杭州枫潭

对于产成品（开发产品），采用市场法，在对周边类似已成交的房地产状况和成交价格进行调查分析的基础上，确定销售价格，然后扣减在销售环节发生的销售费用、税金及其他相关费用，确定评估值，公式如下：

评估价值=销售收入-销售费用-销售税费-销售利润×（1-25%）×r—土地增值税—企业所得税

注：r——销售利润率调整系数

②南京莱茵达

对于产成品（开发产品），南京莱茵达全额计提了减值准备，本次评估采用收益还原法对其进行评估。

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

收益还原法的基本计算公式：

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

公式中：P——评估值；

F_t——未来第 t 个收益期的预期收益额；

i——折现率；

t——收益年份

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

(5) 其他流动资产

其他流动资产分别为企业预缴的税费及地方政府基金等，评估人员通过查验账套、纳税申报表、计提比例等资料，金额无误。本次以核实后账面值确认评估值。

2、非流动资产

(1) 投资性房地产

①杭州枫潭

杭州枫潭对可出售的写字楼及普通车位采用市场比较法进行评估，对不拥有产权的人防车位采用收益还原法进行评估。

市场比较法是在求取一宗待估房地产的价格时，根据替代原则，将待估房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在评估日期房地产价格的一种方法。

运用市场比较法一般按下列基本步骤进行：

- I、搜集交易实例的有关资料；
- II、选取有效的可比市场交易实例；
- III、建立价格可比基础；
- IV、进行交易情况修正；
- V、进行交易日期修正；

VI、进行区域因素修正；

VII、进行个别因素修正；

VIII、求得比准价格，调整确定被评估房地产的评估值。

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

收益还原法的基本计算公式：

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

公式中：P——评估值；

F_t——未来第 t 个收益期的预期收益额；

i——折现率；

t——收益年份

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

②南京莱茵达

南京莱茵达投资性房地产采用收益还原法进行评估。收益还原法就是在求取委估房产的价格时，先预计估价对象未来的正常净收益，再选用适当的收益还原率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的价值。

收益还原法的基本计算公式：

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

公式中：P——评估值；

F_t——未来第 t 个收益期的预期收益额；

i——折现率；

t——收益年份

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

(2) 固定资产—设备类资产

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

评估值 = 重置全价 × 成新率

① 重置全价

I、运输车辆的重置全价

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

重置全价 = 现行不含税购价 + 车辆购置税 + 新车上户手续费 = 现行不含税购价 × (1 + 车辆购置税率) + 新车上户手续费

II、电子设备重置全价

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

② 成新率

I、电子设备成新率

根据现场勘察委估设备的实际情况及委估设备的经济寿命，预计设备的尚

可使用年限，再根据设备的已使用年限、预计尚可使用年限计算确定成新率，计算公式为：

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

II、运输设备成新率

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

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

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

III、固定资产清理

固定资产清理系该公司应调整的已随样板间卖掉的中央空调、跑步机、石制前台等资产。评估人员通过现场勘查，无实物，本次以盘点实际情况确认评估值，对无实物资产，评估为零。

(3) 使用权资产

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

(4) 递延所得税资产

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

3、流动及非流动负债

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

4、资产基础法评估结果

(1) 杭州枫潭

杭州枫潭在评估基准日资产账面价值 32,255.17 万元，评估值 40,816.31 万元，评估增值 8,561.14 万元，增值率 26.54%；负债账面价值 5,784.32 万元，评估值 5,784.32 万元，无评估增减变化；股东权益账面价值 26,470.85 万元，评估值 35,031.99 万元，评估增值 8,561.14 万元，增值率 32.34%，具体情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	4,834.69	4,968.60	133.91	2.77
非流动资产	27,420.48	35,847.71	8,427.23	30.73
其中：长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	27,411.81	35,840.65	8,428.84	30.75
固定资产	7.53	7.06	-0.48	-6.31
其中：建筑物				
设备	7.53	7.06	-0.48	-6.31
在建工程	-	-	-	-
固定资产清理	1.14	-	-1.14	-100.00
无形资产	-	-	-	-
其中：土地使用权	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
资产总计	32,255.17	40,816.31	8,561.14	26.54
流动负债	666.32	666.32	-	-
非流动负债	5,118.00	5,118.00	-	-
负债总计	5,784.32	5,784.32	-	-
净资产（所有者权益）	26,470.85	35,031.99	8,561.14	32.34

杭州枫潭股东全部权益评估值 35,031.99 万元，评估增值 8,561.14 万元，增值率 32.34%，增减值原因如下：

①存货—产成品（开发产品）

存货—产成品（开发产品）账面价值 662.21 万元，评估价值 796.20 万元，

评估增值 133.99 万元，增值率 20.23%。评估增值的主要原因为：存货账面价值仅体现了项目实际发生的成本，而评估值中包含了已发生成本预计可实现的利润，近几年当地房地产销售价格上涨所致。

②投资性房地产

投资性房地产账面价值 27,411.81 万元，评估价值 35,840.65 万元，评估增值 8,428.84 万元，增值率 30.75%。评估增值的主要原因为：投资性房地产均由存货科目转入，采用成本计量，账面价值仅为房地产开发成本，且房屋建成时间较早，建造成本较低，而近年房地产价格上涨所致。

③固定资产

固定资产账面价值 7.53 万元，评估价值 7.06 万元，评估减值 0.48 万元，减值率 6.31%。评估减值的主要原因为：一是近几年车辆、电子设备市场价格都有一定的下降，是车辆、电子设备评估减值的主要原因；二是对市场已淘汰但能正常使用的电子设备，参照同类二手设备的市场售价（不含税），直接确定其评估值，导致电子设备减值，以及委估设备经济寿命年限长于企业确定的折旧年限所致。

(2) 南京莱茵达

南京莱茵达在评估基准日资产账面价值 12,613.98 万元，评估值 15,540.45 万元，评估增值 2,926.47 万元，增值率 23.20%；负债账面价值 5,860.08 万元，评估值 5,860.08 万元，无评估增减变化；股东权益账面价值 6,753.90 万元，评估值 9,680.37 万元，评估增值 2,926.47 万元，增值率 43.33%，具体情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	331.15	709.70	378.55	114.31
非流动资产	12,282.83	14,830.75	2,547.92	20.74
其中：长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	7,713.62	14,808.78	7,095.16	91.98

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
固定资产	4,551.53	4.29	-4,547.24	-99.91
其中：建筑物	4,547.83	-	-4,547.83	-100.00
设备	3.70	4.29	0.59	15.95
在建工程	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
其中：土地使用权	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
使用权资产	14.14	14.14		
递延所得税资产	3.54	3.54	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
资产总计	12,613.98	15,540.45	2,926.47	23.20
流动负债	5,856.54	5,856.54	-	-
非流动负债	3.54	3.54	-	-
负债总计	5,860.08	5,860.08	-	-
净资产（所有者权益）	6,753.90	9,680.37	2,926.47	43.33

南京莱茵达股东全部权益评估值 9,680.37 万元，评估增值 2,926.47 万元，增值率 43.33%，增减值原因如下：

①存货—产成品（开发产品）

存货—开发产品账面价值 0 万元，评估价值 378.55 万元，评估增值 378.55 万元。评估增值的主要原因为：企业对存货全额计提了跌价准备，而本次评估采用收益法评估所致。

②投资性房地产

投资性房地产账面价值 7,713.62 万元，评估价值 14,808.78 万元，评估增值 7,095.16 万元，增值率 91.98%。评估增值的主要原因为：一是评估值中包含固定资产中核算的地下车位的价值；二是投资性房地产账面采用成本计量，因近年房地产价格上涨综合所致。

③固定资产

固定资产账面价值 4,551.53 万元，评估价值 4.29 万元，评估减值 4,547.24 万元，减值率 99.91%。评估减值的主要原因为：一是固定资产的房屋建筑物评估值已包含在投资性房地产的评估价值中，故固定资产评估值为零；二是近几年车辆、电子设备市场价格都有一定的下降，导致车辆、电子设备评估减值；三是评估企业采用的会计折旧年限长于评估采用的经济寿命年限综合所致。

（五）收益法评估情况

1、基本评估思路

本次评估以评估企业的财务报表估算其权益资本价值，基本评估思路为：

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

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

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

2、评估模型

（1）基本模型

本次评估的基本模型为：

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

公式中：

E：被评估对象的股东全部权益价值；

D：被评估对象的付息债务价值；

B: 被评估对象的企业价值;

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

P: 被评估对象的经营性资产价值;

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

公式中:

R_i: 被评估对象未来第 i 年的预期收益 (自由现金流量);

r: 折现率;

n: 被评估对象的未来经营期;

C: 被评估对象在基准日的溢余或非经营性资产 (负债) 的价值;

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

C₁: 被评估对象在基准日的流动类溢余或非经营性资产 (负债) 价值;

C₂: 被评估对象在基准日的非流动类溢余或非经营性资产 (负债) 价值;

(2) 收益指标

本次评估, 使用企业的自由现金流量作为评估对象经营性资产的收益指标, 其基本定义为:

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

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等, 估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和, 测算得到企业的经营性资产价值。

(3) 折现率

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

折现率=无风险报酬率+特定风险报酬率

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

3、收益期的确定

(1) 杭州枫潭

杭州枫潭的经营期限根据土地使用权剩余使用年限，经营至 2051 年 1 月。截至评估基准日，杭州枫潭用于出租的房产为项目尾盘写字楼、地下停车场，以及 3 个位置较偏的商铺。目前杭州枫潭主要经营自有房地产出租业务，基于该公司为房地产开发企业，其出租业务主要是以尚未销售的房产对外出租获取收益，其经营期限除正常销售完所有的房产后至项目清算完的时间外，还受土地使用权的剩余使用年限的限制。根据相关资料，土地使用权到期日为 2051 年 1 月，故本次对其预测按照有限年测算至 2051 年 1 月。

(2) 南京莱茵达

南京莱茵达的经营期限根据土地使用权剩余使用年限，经营至 2042 年 5 月。截至评估基准日，南京莱茵达仅剩部分车位尚未销售，其余主要对外出租莱茵之星大厦，目前已整体出租给江苏缘聚品牌管理有限公司。基于该公司为房地产开发企业，其出租业务主要是以整体出租的莱茵之星大厦获取收益，其经营期限除正常销售完所有的房产后至项目清算完的时间外，还受土地使用权的剩余使用年限的限制。根据相关资料，土地使用权到期日为 2042 年 5 月，故本次对其预测按照有限年测算至 2042 年 5 月。

4、净现金流量预测

(1) 杭州枫潭

①营业收入预测

I、收益预测基准

本次评估，首先通过向被评估企业管理层进行访谈，结合被评估企业最新经营管理政策，基于对被评估企业近年的实际主营业务收入以及变化趋势等统计分析，并结合被评估企业未来几年的发展规划，以及整个行业的发展方向与趋势，自身新产品开发等方面，对其未来的主营业务收入进行预测。

II、企业历史年度营业收入情况

被评估企业历史年度的营业收入情况如下：

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年1-4月
商铺销售收入	-	3,279.00	803.04	1,579.71	-
写字楼租金收入	1,886.87	1,432.02	1,486.15	981.32	226.17
车位租金/泊车收入	108.98	112.02	99.93	91.02	24.02
合计	1,995.85	4,823.04	2,389.12	2,652.04	250.19

III、未来年度销售收入的预测

根据被评估企业未来五年的发展规划，及对未来自身客户需求的预计，未来被评估企业预计将继续房屋出租业务。基于目前国家对公共卫生事件的最新防控政策，利好线下销售，预计未来年度销量能回归正常。本次参考其历史年度租赁情况，同时结合目前的房房产出租行情，对出租房产考虑3%的空置率。结合该公司提供的盈利预测，对该公司相关产品进行预测。

被评估企业未来主营业务收入预测情况见下表：

单位：万元

项目名称	2023年 5-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
写字楼租金收入	948.62	1,494.25	1,568.91	1,647.40	1,729.73	1,816.36	1,907.29	2,002.54	2,102.57
合计	948.62	1,494.25	1,568.91	1,647.40	1,729.73	1,816.36	1,907.29	2,002.54	2,102.57

单位：万元

项目名称	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
写字楼租金收入	2,207.87	2,318.43	2,434.25	2,555.82	2,683.61	2,817.63	2,958.34	3,106.23	3,261.78	3,424.99
合计	2,207.87	2,318.43	2,434.25	2,555.82	2,683.61	2,817.63	2,958.34	3,106.23	3,261.78	3,424.99

单位：万元

项目名称	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年 1月
写字楼租金收入	3,596.34	3,776.30	3,965.35	4,163.50	4,371.70	4,590.43	4,820.16	5,061.39	5,314.58	442.88
合计	3,596.34	3,776.30	3,965.35	4,163.50	4,371.70	4,590.43	4,820.16	5,061.39	5,314.58	442.88

②营业成本预测

I、被评估企业历史年度主营业务成本如下：

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年 1-4月
商铺销售成本	-	1,029.71	460.89	1,055.30	-
写字楼租金成本	873.20	818.88	812.30	790.62	253.28
合计	873.20	1,848.59	1,273.19	1,845.92	253.28

II、未来年度主营业务成本的预测

本次对写字楼租金成本测算以出租写字楼的折旧金额测算得到。被评估单位未来主营业务成本情况见下表：

单位：万元

项目名称	2023年 5-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
写字楼租金成本	504.73	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10
合计	504.73	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10

单位：万元

项目名称	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
写字楼租金成本	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10
合计	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10

单位：万元

项目名称	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年 1月
写字楼租金成本	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	63.09
合计	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	63.09

③税金及附加预测

被评估企业适用的增值税税率为 5%、6%，城市维护建设税税率为 7%，教育费附加 3%，地方教育附加 2%。

房产税，按照从租计征的方式，以租金收入乘以 12%进行测算。

土地使用税，考虑到剩余可销售的存货较少，假设以后年度的租赁房产按现有用途使用，本次对土地使用税按照上一年度缴纳金额测算。

印花税，未来假设其继续占主营业务收入一定比例进行预测。

车船使用税，参考历史年度该项税费的发生额测算。

土地增值税，本次被评估企业的土地增值税已经汇算清缴完毕，故以后年度不再单独测算。

④期间费用预测

I、销售费用预测

被评估企业 2019 年~2023 年 4 月各年度销售费用分别为 44.56 万元、276.43 万元、145.18 万元、145.98 万元、6.33 万元。2019 年~2023 年 4 月的销售费用占主营业务收入的比例分别为 2.2326%、5.7314%、6.0767%、5.5044%、2.5301%。主要为销售人员工资及房产中介服务费。未来剩余的商铺已作为非经营性资产进行单独预测，故房产中介服务费和销售人员工资，未来年度不予预测。

II、管理费用预测

被评估企业 2019 年-2023 年 4 月各年度管理费用分别为 240.21 万元、139.31 万元、104.07 万元、150.36 万元、70.03 万元。2019 年~2023 年 4 月的管理费用占营业收入的比例分别为 12.0355%、2.8884%、4.3560%、5.6696%、27.9907%。主要为发生的差旅费、业务招待费、办公费、聘请的中介机构费等。根据被评估企业未来各年的生产经营管理的规模，并参考以前的水平预测未来各年度的管理费用。

III、财务费用预测

财务费用主要为该公司向商业银行借款产生的财务费用支出，截至评估基准日，被评估企业长期借款余额 51,180,000.00 元，具体情况如下：

单位：元

放款银行或机构名称	发生日期	到期日	利率	币种	账面价值
江苏银行杭州分行	2016/5/18	2028/5/15	5.53%	人民币	51,180,000.00

此外，公司向江苏银行杭州分行借取的长期借款在一年内到期的应偿还的借款金额为 322,334.48 元，同样为付息负债。截至评估基准日，被评估企业付息负债共计 51,502,334.48 元。假设该公司付息负债维持该水平。以该借款规模乘以目前长期借款合同利率测算财务费用。

⑤营业外收支和其他收益预测

营业外收支和其他收益主要是违约金收入、罚款支出等，业务发生的内容及金额不稳定，未来不予预测。

⑥折旧与摊销预测

被评估企业的固定资产主要包括机器设备、车辆、电子设备等资产。固定资产按取得时的实际成本计价。本次评估，按照企业的固定资产折旧政策，以基准日经审计的固定资产账面原值、预计投入设备的金额、投入时间、预计使用期、加权折旧率等估算未来经营期的折旧额。无摊销事项。本次按照目前现有折旧及摊销政策进行预测。其中，由于该公司固定资产已于 2020 年 4 月全部折旧完毕，账面仅为残值，故本次对折旧的测算主要体现为对投资性房地产所产生的折旧的测算。

⑦追加资本预测

追加资本系指企业在不改变当前经营规模下，经营中所需增加的营运资金和超过一年期的长期资本投入。如为保持企业持续经营能力的规模以及扩能所需的新增营运资金，固定资产购置等的资本性投资以及购置的其他长期资产等。因本次已考虑相应的维修费用，不用额外考虑资产更新。

营运资金增加额系指企业在不改变主营业务经营条件下，为维持正常经营而需新增投入的营运性资金，即为保持企业持续经营能力所需的新增资金。如正常经营所需保持的现金、产品存货购置、代客户垫付购货款（应收款项）等所需的基本资金以及应付的款项等。营运资金的增加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。通常其他应收款和其他应付款核算内容绝大多数为关联方的或非经营性的往来；应交税费和应付职工薪酬等多为经营中发生，且周转相对较快，拖欠时间相对较短、金额相对较小，估算时假定其保持基准日余额持续稳定。因此估算营运资金的增加原则上只需考虑正常经营所需保持的现金（最低现金保有量）、存货、应收款项和应付款项等主要因素。本报告所定义的营运资金增加额为：

营运资金增加额=当期营运资金-上期营运资金

根据评估对象经审计的历史经营的资产和损益、收入和成本费用的统计分析以及对未来经营期内各年度收入与成本的估算结果，按照上述定义，可得到未来经营期内各年度的最低现金保有量、存货、应收款项以及应付款项等及其营运资金增加额。

⑧资本性支出预测

该公司由于已全部修建完工，自有房产主要用于出租，无支出需求，故本次对资本性支出不予预测。

⑨企业所得税预测

企业所得税税率为 25%。

⑩净现金流量的预测结果

本次评估模型采用的是企业自由现金流模型，在未来经营期内：

企业自由现金流=净利润+借款利息（税后）+折旧及摊销-固定资产更新-营运资金增加量

本次评估中对未来收益的估算，主要是在对评估对象经营数据和财务数据的核实以及对行业的市场调研、分析的基础上，根据其经营历史、市场拓展与未来的发展规划等综合情况作出的一种专业判断。估算时不考虑未来经营期内营业外收支、补贴收入以及其它非经常性经营等所产生的损益。

下表为评估对象未来经营期内净现金流的估算结果：

单位：万元

项目名称	2023年 5-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
营业收入	948.62	1,494.25	1,568.91	1,647.40	1,729.73	1,816.36	1,907.29	2,002.54	2,102.57
减：营业成本	504.73	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10
税金及附加	122.54	191.83	201.31	211.28	221.74	232.74	244.29	256.38	269.09
销售费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
管理费用	46.09	87.12	87.12	87.12	87.12	87.12	87.12	87.12	87.12
财务费用	190.47	284.81	284.81	284.81	284.81	284.81	284.81	284.81	284.81
营业利润	84.79	173.39	238.57	307.09	378.96	454.59	533.97	617.13	704.45
利润总额	84.79	173.39	238.57	307.09	378.96	454.59	533.97	617.13	704.45
减：所得税	-	-	-	-	-	57.29	133.49	154.28	176.11

项目名称	2023年5-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
净利润	84.79	173.39	238.57	307.09	378.96	397.30	400.48	462.85	528.34
加：折旧	504.73	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10
房屋残值流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
扣税后利息	142.85	213.61	213.61	213.61	213.61	213.61	213.61	213.61	213.61
减：营运资金增加额	243.46	-	-	-	-	-	-	-	-
净现金流量	488.91	1,144.10	1,209.28	1,277.80	1,349.67	1,368.01	1,371.19	1,433.56	1,499.05

单位：万元

项目名称	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
营业收入	2,207.87	2,318.43	2,434.25	2,555.82	2,683.61	2,817.63	2,958.34	3,106.23	3,261.78	3,424.99
减：营业成本	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10
税金及附加	282.46	296.50	311.21	326.65	342.88	359.90	377.77	396.55	416.31	437.04
销售费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
管理费用	87.12	87.12	87.12	87.12	87.12	87.12	87.12	87.12	87.12	87.12
财务费用	284.81	284.81	284.81	284.81	284.81	284.81	284.81	284.81	284.81	284.81
营业利润	796.38	892.90	994.01	1,100.14	1,211.70	1,328.70	1,451.54	1,580.65	1,716.44	1,858.92
利润总额	796.38	892.90	994.01	1,100.14	1,211.70	1,328.70	1,451.54	1,580.65	1,716.44	1,858.92
减：所得税	199.10	223.23	248.50	275.04	302.93	332.18	362.89	395.16	429.11	464.73
净利润	597.28	669.67	745.51	825.10	908.77	996.52	1,088.65	1,185.49	1,287.33	1,394.19
加：折旧摊销	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10
房屋残值流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
扣税后利息	213.61	213.61	213.61	213.61	213.61	213.61	213.61	213.61	213.61	213.61

项目名称	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
减：营运资金增加额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
净现金流量	1,567.99	1,640.38	1,716.22	1,795.81	1,879.48	1,967.23	2,059.36	2,156.20	2,258.04	2,364.90

单位：万元

项目名称	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年1月
营业收入	3,596.34	3,776.30	3,965.35	4,163.50	4,371.70	4,590.43	4,820.16	5,061.39	5,314.58	442.88
减：营业成本	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	63.09
税金及附加	458.80	481.65	505.66	530.83	557.27	585.05	614.22	644.86	677.01	56.42
销售费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
管理费用	87.12	87.12	87.12	87.12	87.12	87.12	87.12	87.12	87.12	7.26
财务费用	284.81	284.81	284.81	284.81	284.81	284.81	284.81	284.81	284.81	23.73
营业利润	2,008.51	2,165.62	2,330.66	2,503.64	2,685.40	2,876.35	3,076.91	3,287.50	3,508.54	292.38
利润总额	2,008.51	2,165.62	2,330.66	2,503.64	2,685.40	2,876.35	3,076.91	3,287.50	3,508.54	292.38
减：所得税	502.13	541.41	582.67	625.91	671.35	719.09	769.23	821.88	877.14	73.10
净利润	1,506.38	1,624.21	1,747.99	1,877.73	2,014.05	2,157.26	2,307.68	2,465.62	2,631.40	219.28
加：折旧摊销	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	757.10	63.09
房屋残值流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,624.71
扣税后利息	213.61	213.61	213.61	213.61	213.61	213.61	213.61	213.61	213.61	17.80
减：营运资金增加额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
净现金流量	2,477.09	2,594.92	2,718.70	2,848.44	2,984.76	3,127.97	3,278.39	3,436.33	3,602.11	2,924.88

(2) 南京莱茵达

①营业收入预测

I、收益预测基准

本次评估，首先通过向被评估企业管理层进行访谈，结合被评估企业最新经营管理政策，基于对被评估企业近年的实际主营业务收入以及变化趋势等统计分析，并结合被评估企业未来几年的发展规划，以及整个行业的发展方向与趋势，对其未来的主营业务收入进行预测。

II、企业历史年度营业收入情况

历史年度被评估企业的营业收入情况如下：

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年1-4月
车位收入	0.41	24.35	35.51	14.93	4.52
商铺租金收入	1,002.41	-44.94	127.74	393.65	71.19
合计	1,002.82	-20.59	163.25	408.58	75.71

III、未来年度销售收入的预测

根据被评估企业未来五年的发展规划，及对未来自身客户需求的预计，未来被评估企业将按照租约出租莱茵之星大厦，本次根据土地使用年限，预测至2042年5月。根据该公司提供的盈利预测，对该公司未来收益进行预测。

被评估单位未来主营业务收入预测情况见下表：

单位：万元

项目名称	2023年5-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
车位收入	9.61	13.76	13.76	13.76	13.76	13.76	13.76
商铺租金收入	270.95	773.39	846.79	883.49	890.83	890.83	929.05
合计	280.56	787.15	860.55	897.25	904.59	904.59	942.81

单位：万元

项目名称	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
车位收入	13.76	13.76	13.76	13.76	13.76	13.76	13.76

项目名称	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
商铺租金收入	936.70	936.70	977.22	985.32	985.32	1,028.13	1,036.70
合计	950.46	950.46	990.98	999.08	999.08	1,041.89	1,050.46

单位：万元

项目名称	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年 1-5月
车位收入	13.76	13.76	13.76	13.76	13.76	5.26
商铺租金收入	1,036.70	4,196.13	4,405.93	4,626.23	4,857.54	2,087.65
合计	1,050.46	4,209.89	4,419.69	4,639.99	4,871.30	2,092.91

②营业成本预测

I、历史年度主营业务成本情况

被评估企业历史年度主营业务成本如下：

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年 1-4月
车位成本	-	-	-	-	-
商铺租金成本	507.82	587.09	581.59	540.83	188.56
合计	507.82	587.09	581.59	540.83	188.56

II、未来年度主营业务成本的预测

本次对商铺租金的测算以出租的商铺的折旧金额测算得到。

被评估企业未来主营业务成本情况见下表：

单位：万元

项目名称	2023年 5-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
车位成本	-	-	-	-	-	-	-
商铺租金成本	377.12	565.68	565.68	565.68	565.68	565.68	565.68
合计	377.12	565.68	565.68	565.68	565.68	565.68	565.68

单位：万元

项目名称	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
车位成本	-	-	-	-	-	-	-
商铺租金成本	565.68	565.68	565.68	565.68	565.68	565.68	565.68
合计	565.68						

单位：万元

项目名称	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年1-5月
车位成本	-	-	-	-	-	-
商铺租金成本	565.68	565.68	565.68	565.68	565.68	235.71
合计	565.68	565.68	565.68	565.68	565.68	235.71

③税金及附加预测

被评估企业适用简易征收 5%的增值税税率，城市维护建设税税率为 7%，教育费附加 3%，地方教育附加 2%。

房产税，按照从租计征的方式，以租金收入乘以 12%进行测算。

土地使用税，假设以后年度的租赁房产按现有用途使用，本次对土地使用税按照上一年度缴纳金额测算。

印花税，未来假设其继续占主营业务收入一定比例进行预测。

车船使用税，参考历史年度该项税费的发生额测算。

④期间费用预测

I、销售费用预测

被评估企业 2019 年~2023 年 4 月各年度销售费用中，仅 2021 年产生了 0.32 万元，该年度销售费用占主营业务收入的比例为 0.1960%。主要为支付的 58 同城推广费。考虑到该公司拥有的房产已建成多年，结合历史年度的销售费用的支出，本次对销售费用不予预测。

II、管理费用预测

被评估企业 2019 年~2023 年 4 月各年度管理费用分别为 251.23 万元、220.43 万元、407.73 万元、113.03 万元、38.21 万元。2019 年~2023 年 4 月的管理费用占营业收入的比例分别为 25.0524%、-1070.5682%、249.7580%、14.6185%、50.4689%。主要为发放给管理人员的工资、发生的差旅费、业主管理费、办公费、维修费、办公室租金等。租赁的办公场所单独按照租赁合同预测；其余的

费用考虑到该公司目前经营稳定，且未来各年的生产经营管理的规模基本不变，本次参考以前的水平预测未来各年度的管理费用。

III、财务费用预测

不涉及该类型费用的支出，不予预测。

⑤营业外收支和其他收益预测

营业外收支和其他收益主要是保证金抵租金收入、退税收入等，业务发生的内容及金额不稳定，未来不予预测。

⑥折旧与摊销预测

被评估企业的固定资产主要包括房屋建筑物、车辆、电子设备等资产。固定资产按取得时的实际成本计价。本次评估，按照企业的固定资产折旧政策，以基准日经审计的固定资产账面原值、预计投入设备的金额、投入时间、预计使用期、加权折旧率等估算未来经营期的折旧额。无摊销事项。本次按照目前现有折旧及摊销政策进行预测。本次对折旧的测算主要体现为对投资性房地产及固定资产房屋所产生的折旧的测算。

⑦追加资本预测

追加资本系指企业在不改变当前经营规模下，经营中所需增加的营运资金和超过一年期的长期资本投入。如为保持企业持续经营能力的规模以及扩能所需的新增营运资金，固定资产购置等的资本性投资以及购置的其他长期资产等。因本次委估的物业为商业综合体，为保证商业综合体在区域内的竞争力，需常态化对其进行翻新和改良，这部分翻新改造支出与现有固定资产规模和使用状况相关联。则满足未来商业化经营能力所必需的更新性投资支出，即以未来现有及新建资产的折旧回收维持简单的再生产。

营运资金增加额系指企业在不改变主营业务经营条件下，为维持正常经营而需新增投入的营运性资金，即为保持企业持续经营能力所需的新增资金。如正常经营所需保持的现金、产品存货购置、代客户垫付购货款（应收款项）等

所需的基本资金以及应付的款项等。营运资金的增加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。通常其他应收款和其他应付款核算内容绝大多数为关联方的或非经营性的往来；应交税费和应付职工薪酬等多为经营中发生，且周转相对较快，拖欠时间相对较短、金额相对较小，估算时假定其保持基准日余额持续稳定。因此估算营运资金的增加原则上只需考虑正常经营所需保持的现金（最低现金保有量）、存货、应收款项和应付款项等主要因素。本报告所定义的营运资金增加额为：

营运资金增加额=当期营运资金-上期营运资金

经了解，该公司业务主要为房屋出租，而房租均为预收，无需追加营运资金。

⑧资本性支出预测

该公司由于已全部修建完工，自有房产主要用于出租，无支出需求，故本次对资本性支出不予预测。

⑨企业所得税预测

企业所得税税率为 25%。

⑩净现金流量的预测结果

本次评估模型采用的是企业自由现金流模型，在未来经营期内：

企业自由现金流=净利润+借款利息（税后）+折旧及摊销-固定资产更新-营运资金增加量

本次评估中对未来收益的估算，主要是在对评估对象经营数据和财务数据的核实以及对行业的市场调研、分析的基础上，根据其经营历史、市场拓展与未来发展的规划等综合情况作出的一种专业判断。估算时不考虑未来经营期内营业外收支、补贴收入以及其它非经常性经营等所产生的损益。

下表为评估对象未来经营期内净现金流量的估算结果：

单位：万元

项目名称	2023年 5-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
营业收入	280.56	787.15	860.55	897.25	904.59	904.59	942.81
减：营业成本	377.12	565.68	565.68	565.68	565.68	565.68	565.68
税金及附加	62.35	102.23	112.25	116.91	117.84	117.84	122.70
销售费用	-	-	-	-	-	-	-
管理费用	166.86	210.25	211.89	212.81	213.14	213.34	214.32
财务费用	-	-	-	-	-	-	-
营业利润	-325.77	-91.01	-29.27	1.85	7.93	7.73	40.11
利润总额	-325.77	-91.01	-29.27	1.85	7.93	7.73	40.11
减：所得税	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-325.77	-91.01	-29.27	1.85	7.93	7.73	40.11
加：折旧摊销	377.12	565.68	565.68	565.68	565.68	565.68	565.68
扣税后利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
追加资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营运资金增加额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净现金流量	51.35	474.67	536.41	567.53	573.61	573.41	605.79

单位：万元

项目名称	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
营业收入	950.46	950.46	990.98	999.08	999.08	1,041.89	1,050.46
减：营业成本	565.68	565.68	565.68	565.68	565.68	565.68	565.68
税金及附加	123.66	123.66	128.82	129.86	129.86	135.28	136.36
销售费用	-	-	-	-	-	-	-
管理费用	214.69	214.92	215.97	216.38	216.65	217.79	218.25
财务费用	-	-	-	-	-	-	-
营业利润	46.43	46.20	80.51	87.16	86.89	123.14	130.17
利润总额	46.43	46.20	80.51	87.16	86.89	123.14	130.17
减：所得税	-	11.55	20.13	216.38	216.65	217.79	218.25
净利润	46.43	34.65	60.38	65.37	65.17	92.35	97.63
加：折旧摊销	565.68	565.68	565.68	565.68	565.68	565.68	565.68
扣税后利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
追加资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营运资金增加额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目名称	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
净现金流量	612.11	600.33	626.06	631.05	630.85	658.03	663.31

单位：万元

项目名称	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年 1-5月
营业收入	1,050.46	4,209.89	4,419.69	4,639.99	4,871.30	2,092.91
减：营业成本	565.68	565.68	565.68	565.68	565.68	235.71
税金及附加	136.36	525.10	551.13	578.44	607.13	260.87
销售费用	-	-	-	-	-	-
管理费用	218.56	282.07	286.60	291.37	296.37	124.78
财务费用	-	-	-	-	-	-
营业利润	129.86	2,824.52	3,003.14	3,190.69	3,387.64	1,465.32
利润总额	129.86	2,824.52	3,003.14	3,190.69	3,387.64	1,465.32
减：所得税	32.47	706.13	750.79	797.67	846.91	366.33
净利润	97.39	2,118.39	2,252.35	2,393.02	2,540.73	1,098.99
加：折旧摊销	565.68	565.68	565.68	565.68	565.68	235.71
到期后资产残值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,800.69
扣税后利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
追加资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营运资金增加额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净现金流量	663.07	2,684.07	2,818.03	2,958.70	3,106.41	10,135.39

5、权益资本价值预测

(1) 杭州枫潭

①折现率的确定

I、无风险收益率 r_f

经查询中国资产评估协会网站，该网站公布的中央国债登记结算公司（CCDC）提供的国债收益率如下表：

日期	期限	当日（%）
2023/4/28	3月	1.95
	6月	2.02
	1年	2.15

日期	期限	当日 (%)
	2 年	2.35
	3 年	2.45
	5 年	2.61
	7 年	2.75
	10 年	2.78
	30 年	3.14

本次评估以持续经营为假设前提，委估对象的收益期限根据土地使用权剩余使用年限，经营至 2051 年 1 月，根据《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38 号）的要求，可采用剩余期限为十年期或十年期以上国债的到期收益率作为无风险利率，本次评估采用 10 年期国债收益率作为无风险利率，即 $r_f=2.78\%$ 。

II、市场风险报酬率的确定

风险报酬率的确定主要运用综合评价法，即由产品服务风险、经营风险、市场风险、财务风险、政策风险等之和确定。根据对本评估项目的分析及目前评估惯例，各个风险系数的取值范围在 0%—5%之间，总风险系数在 0%—25%之间，具体分析如下：

产品服务风险：被评估企业经营的是常规的房屋租赁和销售，目前已无新房源用于销售，未来全部依托租赁获取收入，风险不高；

经营风险：被评估企业所拥有的房源周边商圈目前较为稳定，房源需求高，空置率低，经营风险较小；

市场风险：商业房产租赁，受大市场环境影响较为明显，目前公共卫生事件后，整体商业环境复苏缓慢，商品房价格和租金有所下降；

财务风险：企业获取租金都是按季度或者半年度收取租金，企业借款主要是之前建设期间的借款，未来经营基本上没有财务风险；

政策风险：近年来，我国仍在发展城市化商业进程，未来经济发展中对于企业的租赁经营需求保持乐观。故政策风险不大。

风险报酬率如下：

序号	风险类别	最大风险值	分值	风险报酬率
1	产品服务风险	5.00%	10	0.50%
2	经营风险	5.00%	10	0.50%
3	市场风险	5.00%	10	0.50%
4	财务风险	5.00%	5	0.25%
5	政策风险	5.00%	10	0.50%
风险报酬率				2.25%

III、累加折现率的计算

折现率=无风险报酬率+风险报酬率=2.78%+2.25%=5.03%

②经营性资产价值预测

将得到的预期净现金流量代入式（3），即可得到评估对象的经营性资产价值为 28,153.09 万元。

③溢余性或非经营性资产价值预测

经核实，截至评估基准日，被评估对象账面有如下一些资产（负债）的价值在本次估算的净现金流量中未予考虑，应属本次估算的净现金流量之外的溢余或非经营性资产，在估算企业价值时应予另行单独估算其价值。具体如下表所示：

单位：万元

项目	名称	账面值	评估值
溢余或非经营性资产：			
货币资金	关联方往来	2,000.30	2,000.30
其他应收款	关联方往来	1,779.60	1,779.60
其他流动资产	印花税等	1.95	1.95
存货	开发产品（剩余3套商铺）	662.21	796.20
投资性房地产	车位	3,380.78	5,929.84
固定资产清理	盘亏的电子设备	1.14	0.00
溢余或非经营性资产		7,825.98	10,507.89
溢余或非经营性负债		-	-

项目	名称	账面值	评估值
溢余或非经营性资产（负债）价值		7,825.98	10,507.89

评估对象基准日溢余或非经营性资产的评估价值为 10,507.89 万元。

④期末资产收回

由于该公司经营期限取决于其土地使用权剩余使用年限，到期后房屋尚有一定剩余价值。本次以该公司经营到期后的房屋残值确认其期末资产价值。

期末资产价值为 2,624.71 万元。

⑤企业整体资产价值

企业整体资产价值=经营性资产价值+股权投资价值+非经营性或溢余资产（负债）价值

$$=28,153.09+0.00+10,507.89$$

$$=38,660.98 \text{（万元）}$$

⑥付息债务价值估算

在评估基准日，评估对象账面付息债务余额为 5,150.23 万元。

⑦企业股东全部权益价值的确定

评估对象的股东全部权益价值=企业整体资产价值—付息债务价值

$$=38,660.98-5,150.23$$

$$=33,510.75 \text{（万元）}$$

因此，被评估对象的股东全部权益价值为 33,510.75 万元。

（2）南京莱茵达

①折现率的确定

I、无风险收益率 r_f

经查询中国资产评估协会网站，该网站公布的中央国债登记结算公司

(CCDC) 提供的国债收益率如下表:

日期	期限	当日 (%)
2023/4/28	3 月	1.95
	6 月	2.02
	1 年	2.15
	2 年	2.35
	3 年	2.45
	5 年	2.61
	7 年	2.75
	10 年	2.78
	30 年	3.14

本次评估以持续经营为假设前提, 委估对象的收益期限根据土地使用权剩余使用年限, 经营至 2042 年 5 月, 根据《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协〔2020〕38 号) 的要求, 可采用剩余期限为十年期或十年期以上国债的到期收益率作为无风险利率, 本次评估采用 10 年期国债收益率作为无风险利率, 即 $r_f=2.78\%$ 。

II、市场风险报酬率的确定

风险报酬率的确定主要运用综合评价法, 即由产品服务风险、经营风险、市场风险、财务风险、政策风险等之和确定。根据对本评估项目的分析及目前评估惯例, 各个风险系数的取值范围在 0%—5%之间, 总风险系数在 0%—25%之间, 具体分析如下:

产品服务风险: 被评估企业经营的是常规的房屋租赁和销售, 目前已无新房源用于销售, 未来全部依托租赁获取收入, 风险不高, 且有长期租金, 但由于长期租金单价较低, 期后租赁是否能与市场价格贴近, 具有一定的风险;

经营风险: 被评估企业所拥有的房源长租给一位客户, 市场风险一般, 但期后的租金是否能够回到市场平均水平, 具有一定的风险;

市场风险: 商业房产租赁, 受大市场环境影响较为明显, 目前公共卫生事件后, 整体商业环境复苏缓慢, 商品房价格和租金有所下降;

财务风险：企业获取租金都是按季度或者半年度收取租金，企业目前没有付息债务，未来经营基本上财务风险不高；

政策风险：近年来，我国仍在发展城市化商业进程，未来经济发展中对于企业的租赁经营需求保持乐观。故政策风险不大。

风险报酬率如下：

序号	风险类别	最大风险值	分值	风险报酬率
1	产品服务风险	5.00%	10	0.50%
2	经营风险	5.00%	10	0.50%
3	市场风险	5.00%	10	0.50%
4	财务风险	5.00%	10	0.50%
5	政策风险	5.00%	10	0.50%
风险报酬率				2.50%

III、累加折现率的计算

折现率=无风险报酬率+风险报酬率=2.78%+2.50%=5.28%

②经营性资产价值预测

将得到的预期净现金流量代入式（3），即可得到评估对象的经营性资产价值为 14,541.29 万元。

③溢余性或非经营性资产价值预测

经核实，截至评估基准日，被评估对象账面有如下一些资产（负债）的价值在本次估算的净现金流量中未予考虑，应属本次估算的净现金流量之外的溢余或非经营性资产（负债），在估算企业价值时应予另行单独估算其价值。具体如下表所示：

单位：万元

项目	名称	账面值	评估值
溢余或非经营性资产：			
货币资金		1.46	1.46
预付账款		0.28	0.28
其他应收款		328.67	328.67

项目	名称	账面值	评估值
存货	车位	0.00	378.55
其他流动资产		0.74	0.74
溢余或非经营性资产		331.15	709.70
溢余或非经营性负债：			
应付账款		234.47	234.47
预收账款		8.67	8.67
应付职工薪酬		3.32	3.32
应交税费		0.65	0.65
其他应付款		5,594.87	5,594.87
一年内到期的非流动负债		14.56	14.56
溢余或非经营性负债		5,856.54	5,856.54
溢余或非经营性资产（负债）价值 C		-5,525.39	-5,146.84

评估对象基准日溢余或非经营性资产的评估价值为-5,146.84 万元。

④企业整体资产价值

企业整体资产价值=经营性资产价值+股权投资价值+非经营性或溢余资产（负债）价值

$$=14,541.29+0.00-5,146.84$$

$$=9,394.45（万元）$$

⑤付息债务价值估算

在评估基准日，评估对象账面无付息债务。

⑥企业股东全部权益价值的确定

评估对象的股东全部权益价值=企业整体资产价值－付息债务价值

$$=9,394.45-0$$

$$=9,394.45（万元）$$

因此，被评估对象的股东全部权益价值为 9,394.45 万元。

6、收益法评估结果

(1) 杭州枫潭

采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。杭州枫潭评估基准日股东权益账面值为 26,470.85 万元，评估值 33,510.75 万元，评估增值 7,039.90 万元，增值率 26.59%。

(2) 南京莱茵达

采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。南京莱茵达评估基准日股东权益账面值为 6,753.90 万元，评估值 9,394.45 万元，评估增值 2,640.55 万元，增值率 39.10%。

(六) 特别事项说明

1、杭州枫潭

(1) 产权瑕疵事项

本次评估范围内在投资性房地产中核算的矩阵国际中心 385 个地下车位未办理分户、也没有取得房产证。其中有 107 个为人防车位，按照《民法典》和《人民防空法》中的谁投资，谁收益的原则，人防车位产权归国家拥有，在不妨碍防空功能和业主车位的需求情况下，开发商只拥有车位的使用权，不可以出售，使用期限为 20 年，到期后才可以继续租，开发商可以收取一定的租费，如果国家发生战争的时候，就要无条件给国家征用。本次评估未考虑可能存在无条件收回情况时对评估结果的影响。

(2) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至评估基准日，未决事项、法律纠纷如下：

① 广东南奥文创集团有限公司房屋租赁合同纠纷

杭州莱茵达枫潭置业有限公司作为原告，与被告广东南奥文创集团有限公司之间因房屋租赁合同产生纠纷。根据浙江省杭州市拱墅区人民法院民事调解书（（2021）浙 0105 民初 594 号），约定被告广东南奥文创集团有限公司支付原告杭州莱茵达枫潭置业有限公司 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日的房屋租

金共计 233,212 元；于 2021 年 10 月 31 日前支付 100,000 元，于 2021 年 11 月 30 日前付清尾款 133,212 元。2022 年 5 月 7 日，原告杭州莱茵达枫潭置业有限公司已向浙江省杭州市拱墅区人民法院申请强制执行（（2022）浙 0105 执 2243 号）。截至本报告出具日，该案件涉及的款项尚未收到。本次评估未考虑该涉诉事项对评估结论的影响。

②杭州龙焱体育文化有限公司房屋租赁合同纠纷

杭州莱茵达枫潭置业有限公司作为原告，与被告杭州龙焱体育文化有限公司之间因房屋租赁合同产生纠纷。诉讼请求：①确认双方《房屋租赁合同》于 2023 年 3 月 15 日解除；②判令被告向原告支付欠付房屋租金 114,996.5 元（从 2022 年 10 月 7 日至 2023 年 3 月 22 日）及违约金暂计 18,909.3 元，实际计付至付清之日；③判令被告支付房屋占有使用费 12,469.5 元（以日租金金额两倍，自 2023 年 3 月 23 日起暂计至 2023 年 3 月 31 日，实际计算至房屋交还之日。）以上二、三项诉讼请求金额合计：146,375.3 元；④判令原告不予返还被告已支付的保证金 41,565 元（财务账面-其他应付款科目已反映）。该诉讼请求已于 2023 年 6 月 6 日收到杭州市拱墅区人民法院受理案件通知书（（2023）浙 0105 民初 4797 号）。本次评估未考虑该涉诉事项对评估结论的影响。

2023 年 9 月 22 日，杭州市拱墅区人民法院作出（2023）浙 0105 民初 4797 号《民事判决书》，判决如下：①确认原告杭州莱茵达枫潭置业有限公司与被告杭州龙焱体育文化有限公司于 2022 年 4 月 25 日签订的《房屋租赁合同》于 2023 年 3 月 15 日解除；②被告杭州龙焱体育文化有限公司于本判决生效之日起十日内支付原告杭州莱茵达枫潭置业有限公司租金 110,147.25 元，并支付违约金 3722 元（暂计至 2023 年 3 月 31 日，此后以欠款为基数按日万分之二继续计算至还清之日止）；③被告杭州龙焱体育文化有限公司于本判决生效之日起十日内支付原告杭州莱茵达枫潭置业有限公司房屋占有使用费 11,084 元（暂计至 2023 年 3 月 31 日，此后以日租金 692.75 元每日继续计算至房屋交还之日止）；④驳回原告杭州莱茵达枫潭置业有限公司的其他诉讼请求。

（3）抵押担保、质押及其他事项

①以经营性物业为江苏银行杭州分行借款 3.5 亿元提供抵押

杭州莱茵达枫潭置业有限公司向江苏银行杭州分行借款 3.5 亿元，截至评估基准日，账面余额 5,118.00 万元。涉及的借款以位于杭州市拱墅区矩阵国际中心的经营性物业（房产及土地使用权）作为抵押，借款日期自 2016 年 5 月 18 日起至 2028 年 5 月 15 日止。莱茵达体育发展股份有限公司为上述借款提供保证担保。本次评估未考虑上述质押事项对评估结果带来的影响。

2023 年 10 月 20 日，上述房产及土地使用权已解除抵押。

2、南京莱茵达

（1）产权瑕疵事项

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

（2）未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至评估基准日，未决事项、法律纠纷如下：

①南京茵爱商业管理有限公司、杭州嘉程丰众资产管理有限公司房屋租赁合同纠纷

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

于南京市江宁区天元东路 228 号的莱茵之星综合体返还原告南京莱茵达体育发展有限公司；2、被告南京茵爱商业管理有限公司于本判决发生法律效力之日起 10 日内支付原告南京莱茵达体育发展有限公司租金 2,324,992 元及滞纳金（按全国银行间同业拆借中心公布的同期同档贷款市场报价利率 4 倍的标准，以 474,176 元为基数，自 2020 年 8 月 5 日起计算至同年 11 月 4 日止；以 1,881,408 元为基数，自 2020 年 11 月 5 日起计算至 2021 年 2 月 4 日止；以 2,324,992 元为基数，自 2021 年 2 月 5 日起计算至实际给付之日止）；3、被告南京茵爱商业管理有限公司于本判决发生法律效力之日起 10 日内支付原告南京莱茵达体育发展有限公司占有使用费 7,838,588.16 元、租金差价 9,764,966.4 元，合计 17,603,554.56 元；4、被告杭州嘉程丰众资产管理有限公司对被告南京茵爱商业管理有限公司的上述第二、三项债务承担连带清偿责任；5、本诉案件受理费 195,068 元，财产保全费 5,000 元，合计 200,068 元，由原告南京莱茵达体育发展有限公司负担 86,918 元。截至本报告出具日，该案件涉及的款项尚未收到。本次评估未考虑该涉诉事项对评估结论的影响。

②南京弈想体育科技有限公司房屋租赁合同纠纷

南京莱茵达体育发展有限公司作为原告，与被告南京弈想体育科技有限公司之间因房屋租赁合同产生纠纷。根据江苏省南京市江宁区人民法院民事判决书（（2022）苏 0115 民初 1820 号），判决如下：1、被告南京弈想体育科技有限公司于本判决发生法律效力之日起十日内给付原告南京莱茵达体育发展有限公司逾期腾房占有使用费 485,550 元及保管费（自 2022 年 4 月 30 日起按 30 元/天计算至被告实际接收物品之日止）2、案应收案件受理费 15165 元，由原告南京莱茵达体育发展有限公司负担 8771 元。江苏省南京市中级人民法院民事判决书（（2023）苏 01 民终 1613 号）二审维持原判。截至本报告出具日，该案件涉及的款项尚未收到。本次评估未考虑该涉诉事项对评估结论的影响。

③杭州市拱墅区绅华府第二届业主委员会物权保护纠纷

南京莱茵达体育发展有限公司同浙江省二轻房地产开发有限公司为杭州市拱墅区绅华府小区的开发商——杭州莱德房地产开发有限公司的股东，因杭州

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

④孙才红、沈嘉、沈树勤财产损害赔偿纠纷

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

⑤江苏缘聚品牌管理有限公司房屋租赁合同纠纷

南京莱茵达体育发展有限公司作为原告，与被告江苏缘聚品牌管理有限公司之间因房屋租赁合同产生纠纷。南京莱茵达体育发展有限公司于2023年4月提请民事起诉状，诉讼请求为：1、判令被告立即支付原告租金4,430,000元及逾期付款违约金暂计349,970元（自2023年2月1日暂计算至2023年4月20日，之后继续以付租金为基数，按日千分之一计算至实际付清之日）；2、判令被告承担原告为维权支付的律师费90,000元、保函费4,000元；上述1.2项费用共暂计4873970元。该案件已于2023年7月18日开庭。本次评估未考虑该涉诉事项对评估结论的影响。

2023年10月16日，江苏省南京市江宁区人民法院作出（2023）苏0115民初8860号《民事判决书》，判决如下：1、被告江苏缘聚品牌管理有限公司于本判决发生法律效力之日起十日内支付原告南京莱茵达体育发展有限公司租金

3,430,000元及逾期付款违约金（自2023年2月1日起至2023年7月16日计为148,454.22元，自2023年7月17日起以3,430,000元为基数按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率的2倍标准计付利息至实际付清之日止）；2、被告江苏缘聚品牌管理有限公司于本判决发生法律效力之日起十日内支付原告南京莱茵达体育发展有限公司律师费90000元；3、被告江苏缘聚品牌管理有限公司于本判决发生法律效力之日起十日内支付原告南京莱茵达体育发展有限公司保函费4000元；4、驳回原告南京莱茵达体育发展有限公司的其他诉讼请求。如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状。

⑥中国工商银行股份有限公司南京江宁支行金融借款合同纠纷

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

2023年9月18日，江苏省南京市江宁区人民法院作出（2023）苏0115民初12103号《民事判决书》，判决如下：1、被告刘耀飞、龙向琴、刘汉文于本判决发生法律效力之日起10日内返还原告中国工商银行股份有限公司南京江宁支行借款本金213,704.67元，利息4,341.74元、罚息286.93元、复利62.91

元，合计 218,396.25 元（此后按照合同约定计算至实际付清之日止）；2、原告中国工商银行股份有限公司南京江宁支行就上述债权对被告刘耀飞名下位于江宁区秣陵街道天元东路 228 号莱茵东郡花园馨茵苑 10 幢 202 室房屋的折价、拍卖或变卖价款享有优先受偿权；3、驳回原告中国工商银行股份有限公司南京江宁支行其他诉讼请求。

中国工商银行股份有限公司南京江宁支行不服上述判决，提起上诉，上诉请求：1、请求撤销（2023）苏 0115 民初 12103 号《民事判决书》第三项，并改判为“被告南京莱茵达对被告刘耀飞、龙向琴、刘汉文的债务承担连带清偿责任，并在承担保证责任后有权向被告刘耀飞、龙向琴、刘汉文追偿”；2、本案一审、二审的诉讼费用由被上诉人承担。

（3）抵押担保、质押及其他事项

本次评估未发现抵押、担保及其他事项。

（七）评估结果分析与评估结果选取

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

收益法是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。收益法评估是从企业整体出发，以企业的获利能力为核心，通过分析、判断和预测企业未来收益，考虑企业的经营风险和市场风险后，选取适当的折现率，折现求取企业价值。通常会受到企业规模、市场占有率、销售情况等因素影响。

资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，被评估企业详细提供了其资产负债相关资料、评估师从外部收集到满足资产基础法所需的资料，对被评估企业资产及负债进行全面的清查和评估，资产基础法结果较为客观。鉴于杭州枫潭、南京莱茵达收入较为单一，且租金收入属于低回报率类型的收入，加之杭州枫潭租金收入均为短租，未来租金收益

具有一定的不稳定性，再结合杭州枫潭、南京莱茵达历史年度的经营不稳定情况，本次采用租金收入预测得出的结论不能很好的体现杭州枫潭、南京莱茵达于评估基准日时点的价值。

因此，选用资产基础法评估结果作为本次杭州枫潭、南京莱茵达股东全部权益价值评估结论，即杭州枫潭、南京莱茵达股东全部权益的评估价值分别为35,031.99万元、9,680.37万元。

二、置入公司评估情况

（一）评估情况概述

根据中联评估出具的《文旅股份评估报告》，以2023年4月30日为评估基准日，采用了资产基础法和收益法两种方法对置入公司文旅股份进行评估。通过资产基础法评估，文旅股份资产账面金额71,252.38万元，评估值86,524.99万元，评估增值15,272.61万元，增值率21.43%；负债账面金额9,311.06万元，评估值9,311.06万元，无评估增减值；净资产（股东权益）账面金额61,941.32万元，评估值77,213.93万元，评估增值15,272.61万元，增值率24.66%。通过收益法评估过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，文旅股份在评估基准日的净资产账面值为61,941.32万元，评估后的股东全部权益价值为77,300.00万元，评估增值15,358.68万元，增值率24.80%。截至评估基准日，文旅股份100%股权的评估情况如下：

单位：万元

评估方法	净资产账面价值	评估值	增减值	增值率
资产基础法	61,941.32	77,213.93	15,272.61	24.66%
收益法		77,300.00	15,358.68	24.80%

文旅股份的股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值，采用资产基础法评估结果77,213.93万元，采用收益法评估结果77,300.00万元，资产基础法评估结果比收益法评估结果低86.07万元，差异率为0.11%。

（二）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

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

资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值。依据被评估单位的情况以及收集到的资料状况，本次评估可以采用资产基础法进行评估，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

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

综上所述，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（三）评估假设

1、一般假设

（1）交易假设

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

(2) 公开市场假设

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

(3) 资产持续经营假设

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

2、特殊假设

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

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

(3) 评估目的实现后不会发生转产或经营方向的根本性改变；

(4) 本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整，评估是基于成都文化旅游发展股份有限公司提供的真实经营数据的基础上进行；

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

(6) 企业所处的社会经济环境以及税收政策无重大变化；

(7) 企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

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

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

(10) 在未来经营期内，评估对象经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

(四) 资产基础法评估情况

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

(1) 货币资金

货币资金为库存现金、银行存款和其他货币资金。

评估人员对库存现金实施全面实地监盘程序，根据盘点金额情况和评估基准日至盘点日的账务记录情况倒轧至评估基准日的金额。人民币现金以盘点核实后账面值确定评估值。

对于银行存款，承担本次审计的会计师对银行存款实施了函证程序，评估师对会计师的函证程序及函证过程控制进行充分了解，未见重大异常情况；同时，评估人员获取了被评估单位银行开户清单和各银行于基准日的对账单，将开户清单记载的银行信息与账面记录银行信息以及会计师银行询证函银行信息进行交叉核对，核对结果一致；将各银行基准日对账单余额与基准日账面记录银行存款余额以及会计师银行询证函金额进行交叉核对，核对结果一致；本次

评估采用了会计师的银行回函信息。同时评估人员检查有无未入账的银行存款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的合理性和准确性，以及评估基准日后的进账情况。对银行存款中人民币账户以核实后账面值确定评估值。

对于其他货币资金，主要为支付宝销售款。评估师获取了被评估单位于基准日的支付宝账单，核实了支付宝企业账户信息，并将支付宝账单于基准日的余额同账面记录进行核对，核对结果一致。对其他货币资金以核实后账面值确定评估值。

(2) 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款。评估人员在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，采用账龄分析法和个别认定法，对风险损失额进行评估，以账面值扣减评估风险损失额后的价值作为评估值，坏账准备评估为零。

(3) 预付账款

主要为预付各供应商的货款、保证金等。评估人员查阅了相关采购或供货协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况，未发现供应单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，以核实后的账面值确定评估值。

(4) 存货

① 原材料

委估的原材料为餐厅后厨用原料，存放在酒店餐厅后厨内。评估人员在企业的配合下进行了抽查盘点，核实库存原材料数量，查看其品质状态。查阅有关账册、采购合同和订单，了解主要材料的入账依据，以验证核实账面数量和金额。原材料主要为近期采购，相应材料的市场价值变化较小，账面值接近基准日市价，故以核实后的数量乘以账面单价确定评估值。

②库存商品

委估的库存商品为外购的拟对外出售的饮品、小吃、纪念品等。存放在被评估单位文创店、酒店吧台、茶坊等处，评估人员在企业的配合下进行了抽查盘点，核实库存商品的数量，查看了其品质状态。对正常对外销售的外购库存商品，采用现行不含税市价作为评估值。

③在库周转材料

委估的在库周转材料为酒店内所使用的物品等，账面价值由买价和运杂费等合理费用构成。评估人员在企业的配合下进行了抽查盘点，核实材料数量，查看其品质状态，并查阅有关账册、采购合同和订单，了解主要材料的入账依据，以验证核实账面数量和金额。

在库周转材料主要为基准日附近购入，价格变化不大，故本次评估以实际数量乘以账面单价确定评估值。

2、非流动资产

(1) 其他权益工具投资

其他权益工具为被评估单位对都江堰御庭旅游项目投资有限公司的股权投资，持股比例为 16.34%。评估人员首先核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，并查阅相关投资协议、被投资单位公司章程、出资证明、被投资单位财务报表及审计报告等文件。核实结果账、表金额相符，投资资料及被投资单位相关资料显示信息与账面记录信息相符。

因股东之间对被投资企业经营成果的认定、是否触发股权回购条款及违约赔偿等事项存在争议，目前该项资产涉及仲裁。鉴于上述情况，评估人员难以确认基准日该项资产的公允价值，该项资产本次评估按账面值列示。

诉讼情况详见本报告第六节之“二、(六)3、(1)上海御庭酒店管理集团有限公司违约仲裁”。

(2) 长期股权投资

纳入本次评估范围的长期股权投资共 2 项，各项股权投资具体情况如下：

单位：元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资期限	持股比例	账面价值
1	成都大邑西岭雪山枫叶宾馆有限责任公司	2017 年 3 月	长期	85.00%	237,840.00
2	成都西岭旅游服务有限责任公司	2020 年 12 月	长期	100.00%	1,415,161.43
合计					1,653,001.43
减：长期股权投资减值准备					-
净额					1,653,001.43

评估人员首先了解各被投资单位形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。对全资子公司和控股子公司或具有控制权的长期投资单位，本次评估首先对被投资单位在基准日的整体资产进行评估。

评估中评估人员根据各被评估单位的实际情况，具体分析资产基础法、收益法、市场法的选用性，选择一种或两种评估方法分别对各被评估单位进行评估。根据长期股权投资单位具体情况，本次采用资产基础法对长期股权投资单位进行评估。

最后以被投资单位评估基准日全部股东权益评估值乘以持股比例确定其评估值。

根据《中华人民共和国公司法》相关规定，有限责任公司股东以出资额为限承担有限责任。当被投资单位企业价值或净资产账面值为负数时，股东全部权益价值为零，即长期股权投资评估值为零。

（3）固定资产评估——设备类资产

根据持续使用假设，结合委估机器设备的特点和收集资料情况，此次评估主要采用重置成本法。

评估值=重置全价×成新率

①重置全价

I、机器设备的重置全价

设备的重置全价由设备购置价、运杂费、安装调试费、工程建设其他费用、资金成本等内容构成。根据国家税收政策，于基准日购置固定资产时，其进项税可以实行抵扣，因此在本次评估过程中应考虑增值税可抵扣事项。则

重置全价=设备购置价/1.13+运杂费/1.09+安装调试费（不含税）+工程建设其他费用（不含税）+资金成本

对处于待报废状态的设备，直接按可变现净值确定评估值。

(i) 设备购置价

对国产设备的购置费主要根据市场询价，或参照《2023 机电产品价格信息查询系统》以及查阅评估人员收集的相关价格资料确定。或与同类标准设备类比确定。

进口设备购置价构成一般包括设备 CIF 价、进口关税、进口环节增值税、银行财务费、外贸手续费、海关商检费等。对于进口设备 CIF 价，能够直接询到价或通过代理公司询价的，按询价结果确定；如果确实无法询到价且国内没有替代产品的，按原来购货合同价再适当考虑近年来同厂家的同类设备价格变化趋势测定价格变化指数，通过价格指数计算评估基准日的 CIF 价格。

(ii) 设备运杂费

设备运杂费是根据各设备的具体情况，分主要设备和一般设备，以及企业所在地，参照《资产评估常用数据与参数手册》，按它们各占设备原价的不同百分率计算确定。

(iii) 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，参照《资产评估常用数据与参数手册》或工程竣工结算资料，分别按设备原价的不同百分率计算确定。

(iv) 工程建设其他费用

工程建设其他费用由建设单位管理费、设计费、监理费、招投标代理费、环境影响咨询费、可行性研究费等构成，主要参照国家相关规定确定。

(v) 资金成本

资金成本的计算基础为设备购置价、运杂费、安装调试费和工程建设其他费用，根据资金投入合理建设工期和贷款利率计算确定。

资金投入合理建设工期依据该单位工程规模的大小、建设项目相关规定以及行业惯例确定；贷款利率按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2023年4月20日公布的LPR贷款市场报价利率确定，资金投入按均匀投入考虑。

II、运输车辆的重置全价

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

重置全价=现行不含税购价+车辆购置税+新车上户手续费=现行不含税购价×(1+车辆购置税率)+新车上户手续费

III、电子设备重置全价

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

②成新率

I、机器设备、电子设备成新率

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

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

对价值量较小的一般设备采用年限法确定其成新率。即：

$$\text{成新率} = (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

II、运输设备成新率

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

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

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

(4) 固定资产——房屋建筑物

根据委估资产状况，对房屋建筑物采用重置成本法进行评估。

重置成本法是根据建筑物的工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。另外，根据现行的税收政策，本次评估在确定重置全价时按不含税价确定。非案例房屋建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估值。

①基本公式

$$\text{评估值} = \text{重置全价（不含税）} \times \text{成新率}$$

②重置全价

重置全价（不含税价）=工程费用（不含税价）+工程建设其它费用（不含税价）+资金成本

建安造价的确定

依据该建筑物工程量，套用《四川省建设工程量清单计价定额》（2020），人工费调整、材料差依据《四川省工程造价信息》（2023年第4期）调整计算工程建安造价。

③前期及其他费用的确定

房屋建筑物工程建设其他费用包括：建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费等，参照国家相关规定确定。

④资金成本的确定

资金成本的计算基础为建筑安装工程费、工程建设其他费用，根据资金投入合理建设工期和贷款利率计算确定。合理工期参考国家相关工期定额考虑，资金投入按工程项目整体投资、均匀投入考虑。贷款利率以中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2023年4月20日公布的贷款市场报价利率（LPR）为准。

资金成本=（工程建安造价+前期及其他费用）×合理工期×贷款利率×50%

⑤成新率

在评估过程中，按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限/（实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

（5）在建工程

根据委估在建工程情况，本次评估采用重置成本法，即以评估基准日重新形成该工程状态所需要的全部成本。

委估在建工程主要为尚未达到转固条件的高山速降自行车项目以及鸳鸯池2号索道改造前期费用，经现场清查，无不合理费用，基本反映了评估基准日的价值水平，不存在贬值等情况，故以核实后的账面值，再考虑该部分工程在合

理工期内的资金成本，确定评估值。

(6) 无形资产——土地使用权

根据委估宗地的情况，本次评估采用基准地价系数修正法对委估宗地进行评估。

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算委估宗地客观价格的方法。其基本公式为：

$$V=V1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj \pm D$$

公式中：V：土地价格

V1b：某一用途土地在某一土地级上的基准地价

$\sum Ki$ ：宗地地价修正系数

Kj：估价期日、容积率、土地使用年期等其它修正系数

D：开发程度差异修正

(7) 无形资产——其他无形资产

本次评估的其他无形资产为委估的外购办公软件、作品著作权、120项商标及域名。

①对于外购的办公软件类及作品著作权资产，以基准日的不含税市价确认评估值。

②由于委估的商标主要为被评估单的防御保护性商标，给被评估单位产品带来的超额收益不明显，故采用成本法对其进行评估。成本法是按现行条件下重新形成或取得评估对象全新状况下所需要承担的全部成本（包括机会成本）、费用等作为重置价值，得出评估对象价值的评估方法。

商标的成本法基本公式如下：

$$P=C1+C2+C3+C4$$

公式中：P——评估值

C1——注册费或续展费

C2——设计费

C3——代理费

C4——资金成本

其中：

$$\text{资金成本} = (C1+C2+C3) \times \text{贷款利率} \times \text{投入时间} \times 50\%$$

③对于本次纳入评估范围内的域名，采用成本法进行评估。成本法评估是依据域名形成过程中所需要投入的域名初始注册费用、续延时需要交纳费用，并以此为依据确认域名价值的一种方法。

(8) 长期待摊费用

长期待摊费用系滑雪用品、场地景观、索道大修、餐厅改造等摊销费用。

对于长期待摊费用，评估人员在核对原始入账凭证，摊销明细表，查阅相关合同的基础上，按尚存权益价值确定评估值。

(9) 递延所得税资产

递延所得税资产系资产减值损失形成的时间性差异对所得税影响额。

评估人员核对了总账、明细账及报表数，检查递延所得税发生的原因、金额，本期转销额是否合理准确，检查是否以未来期间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，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。经核实，递延所得税账、表相符，以核实后账面值确定评估值。

(10) 使用权资产

使用权资产为被评估单位租用的办公楼以及景区国有资源有偿使用费。评

估人员收集了相关租赁合同、使用权资产与租赁负债测算表、总账、明细账，抽查了租金支付凭证、摊销凭证，对每项租赁资产的初始计量、摊销金额的准确性、合理性等进行了分析，符合租赁会计准则的核算规定，账面余额合理反映了基准日企业享有的相关使用权资产的权益价值，以核实后的账面值确定评估值。

(11) 固定资产清理

固定资产清理为被评估单位拟报废核销资产，评估中根据其材质、重量按可变现净值（不含税）确定评估值。

3、流动及非流动负债

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

4、资产基础法评估结果

采用资产基础法对文旅股份的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日的评估结论如下：

资产账面金额 71,252.38 万元，评估值 86,524.99 万元，评估增值 15,272.61 万元，增值率 21.43%。负债账面金额 9,311.06 万元，评估值 9,311.06 万元，无评估增减值。净资产（股东权益）账面金额 61,941.32 万元，评估值 77,213.93 万元，评估增值 15,272.61 万元，增值率 24.66%。具体情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	24,889.48	26,451.39	1,561.91	6.28
非流动资产	46,362.90	60,073.60	13,710.71	29.57
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	165.30	7,178.05	7,012.75	4,242.44
投资性房地产	-	-	-	-

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
固定资产	37,166.66	38,767.31	1,600.65	4.31
其中：建筑物	23,985.85	24,503.97	518.12	2.16
设备	13,136.82	14,219.37	1,082.55	8.24
土地	-	-	-	-
在建工程	279.11	281.71	2.60	0.93
工程物资	-	-	-	-
其他权益工具投资	1,466.70	1,466.70	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	57.43	5,321.82	5,264.39	9,166.62
其中：土地使用权	52.42	5,299.30	5,246.88	10,009.31
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	537.00	367.31	-169.69	-31.60
递延所得税资产	1,841.96	1,841.96	-	-
其他非流动资产	2,142.37	2,142.37	-	-
使用权资产	2,706.37	2,706.37	-	-
资产总计	71,252.38	86,524.99	15,272.61	21.43
流动负债	4,568.61	4,568.61	-	-
非流动负债	4,742.44	4,742.44	-	-
负债总计	9,311.06	9,311.06	-	-
净资产（所有者权益）	61,941.32	77,213.93	15,272.61	24.66

经评估测算，评估增值 15,272.61 万元主要系流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产评估增值所致。具体情况如下：

（1）流动资产

流动资产账面价值 24,889.48 万元，评估值 26,451.39 万元，评估增值 1,561.91 万元，增值率 6.28%，主要系其他应收款评估增值 1,563.14 万元所致，增值主要原因系企业在母公司单体报表层面对应收合并范围内的子公司款项，本次评估按该子公司评估结果情况预计的风险损失额小于账面计提的坏账准备

金额。

（2）长期股权投资

2023年4月30日，长期股权投资评估明细情况如下：

单位：万元

序号	被投资单位名称	持股比例	投资成本	账面价值	评估价值	增值率
1	成都大邑西岭雪山枫叶宾馆有限责任公司 ^注	85.00%	131.03	23.78	0.00	-100.00%
2	成都西岭旅游服务有限责任公司	100.00%	6,746.21	141.52	7,178.05	4,972.25%
合计			6,877.25	165.30	7,178.05	4,242.44%
减：长期股权投资减值准备			-	-	-	-
净额			6,877.25	165.30	7,178.05	4,242.44%

注：经评估测算，成都大邑西岭雪山枫叶宾馆有限责任公司账面净资产-2,117.04万元，评估值-313.00万元，评估增值1,804.04万元，增值率85.22%。净资产评估值仍为负数，评估取值为零。

2023年4月30日，长期股权投资账面价值165.30万元，评估值7,178.05万元，评估增值7,012.75万元，增值率4,242.44%，主要系被投资单位成都西岭旅游服务有限责任公司评估增值所致。由于文旅股份收购成都西岭旅游服务有限责任公司属于同一控制下的企业合并，该项长期股权投资以成都西岭旅游服务有限责任公司净资产账面值为入账成本，入账成本远低于其评估值。

（3）固定资产

固定资产账面价值37,166.66万元，评估价值38,767.31万元，评估增值1,600.65万元，增值率4.31%，主要系建筑物增值518.12万元及设备增值1,082.55万元所致。建筑物资产评估增值的主要原因系房屋建筑物修建时间较早，人工、材料价格有一定涨幅；设备类资产评估增值的主要原因系委估设备的经济寿命年限长于企业的会计折旧年限。

（4）无形资产

无形资产账面价值57.43万元，评估价值5,321.82万元，评估增值5,264.39万元，增值率9,166.62%，主要系土地使用权增值5,246.88万元所致。土地使用

权增值主要原因系委估宗地取得时间早，评估基准日土地取得成本上涨所致。

(5) 长期待摊费用

长期待摊费用账面值 537.00 万元，系滑雪用品、场地景观、索道大修、餐厅改造等摊销费用。长期待摊费用评估值为 367.31 万元，评估减值 169.69 万元，减值原因为餐厅改造、索道大修等固定资产更新改造项目的评估值在相应固定资产评估中体现。

(五) 收益法评估情况

1、基本评估思路

本次评估是以被评估单位的模拟合并财务报表估算其权益资本价值，基本评估思路为：

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

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

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

2、评估模型

(1) 基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E=B-D-E0 \quad (1)$$

公式中：

E：被评估单位的所有者权益价值；

B: 被评估单位的企业价值;

D: 被评估单位付息债务价值;

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

P: 被评估单位的经营性资产价值;

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

公式中:

R_i: 被评估单位未来第 i 年的预期收益 (自由现金流量);

r: 折现率;

n: 被评估单位的未来经营期 (本次评估模型为有限年期模型);

I: 被评估单位长期股权投资价值;

C: 被评估单位基准日存在的溢余或非经营性资产 (负债) 的价值;

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

公式中:

C₁: 基准日流动类溢余或非经营性资产 (负债) 价值;

C₂: 基准日非流动类溢余或非经营性资产 (负债) 价值;

E₀: 基准日少数股东权益价值。因本次模拟合并口径报表范围内的子公司为被评估单位的全资子公司, 本次评估收益法中的少数股东权益价值为零。

(2) 收益指标

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

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

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

(3) 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r ：

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

公式中：

w_d ：被评估单位的长期债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (7)$$

w_e ：被评估单位的权益资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (8)$$

r_d ：所得税后的付息债务利率；

r_e ：权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 r_e ；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

公式中：

r_f ：无风险收益率；

r_m ：市场预期报酬率；

ε ：被评估单位的特性风险调整系数；

β_e ：被评估单位权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{1 + (1-t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

β_t : 可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数;

$$\beta_t = 33\%K + 67\%\beta_x \quad (12)$$

公式中:

K : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票（资产）的历史市场平均风险系数;

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

3、收益期的确定

根据成都文化旅游发展股份有限公司与大邑县人民政府于 2014 年 12 月 15 日签订的《成都西岭雪山风景名胜区旅游项目经营合同》第三条“期限”：“乙方的经营期限：自 2013 年 1 月 1 日起至 2049 年 12 月 31 日止。经营期满后，同等条件下乙方具有优先取得权。”

根据成都文化旅游发展股份有限公司管理层提供的 2018 年-2023 年 4 月经审计的资产负债表、损益表和内部管理报表，以及基准日后的销售收入、成本、费用、净利润、资本性支出的预测，被评估单位未来经营期间属正常运行，运营状况比较稳定。故本次评估收益期自 2023 年 5 月 1 日至 2049 年 12 月 31 日，其中 2023 年 5 月至 2028 年为详细预测期，2028 年以后为稳定期，假定稳定期收益水平与 2028 年相同。

4、净现金流量预测

(1) 营业收入预测

①收益预测基准

本次估值，首先通过向被评估单位管理层进行访谈，结合被评估单位最新经营管理政策，基于对被评估单位近年的实际主营业务收入以及变化趋势，结合被评估单位未来几年的发展规划，以及整个旅游行业的发展方向与趋势，人们消费趋势等方面，对其未来的主营业务收入进行预测。

②企业历史年度营业收入情况

企业历史年度的收入按照项目主要类型可分为交通索道收入、观景索道收入、滑雪收入、娱乐项目收入、酒店收入（包括四家酒店：映雪酒店、山地酒店、斯堪的纳酒店和首峰别苑）和其他收入。

历史年度被评估单位的营业收入情况见下表：

单位：万元

项目		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年 1-4月
交通索道收入	金额	7,708.70	5,614.44	3,400.36	4,289.70	5,844.53	3,127.81
	占比	44.64%	42.50%	33.98%	33.59%	40.52%	38.16%
观景索道收入	金额	2,665.46	2,237.90	3,081.14	3,620.68	2,908.54	1,375.91
	占比	15.44%	16.94%	30.79%	28.35%	20.16%	16.79%
滑雪收入 ^{注1}	金额	3,453.42	2,610.55	1,430.92	2,159.33	2,539.86	2,028.73
	占比	20.00%	19.76%	14.30%	16.91%	17.61%	24.75%
娱乐项目收入	金额	1,307.03	1,175.51	542.92	775.99	904.91	552.18
	占比	7.57%	8.90%	5.43%	6.08%	6.27%	6.74%
酒店经营收入	金额	1,492.43	1,220.21	1,118.08	1,247.26	1,629.54	703.99
	占比	8.64%	9.24%	11.17%	9.77%	11.30%	8.76%
其他收入 ^{注2}	金额	639.91	350.86	434.20	678.59	596.79	407.09
	占比	3.71%	2.66%	4.34%	5.31%	4.14%	4.80%
金额合计		17,266.96	13,209.46	10,007.63	12,771.56	14,424.18	8,195.70

注1：滑雪收入包括滑雪收入和滑雪场吊椅式缆车收入。报告期内，滑雪场吊椅式缆车收入分别为26.82万元、14.61万元、16.40万元。滑雪缆车附属于滑雪项目，不单独产生营业收入，因此评估将其与滑雪项目作为一个整体统计历史数据并进行业绩预测。

注2：其他收入主要为转售电收入、管理费收入、文创店收入等。

历史年度被评估单位的主要项目客流量情况见下表：

I、2018年-2023年4月交通索道客流量统计表：

年份	旺季			淡季		
	客流量（人次）	不含税收入（元）	人均单价（元）	客流量（人次）	不含税收入（元）	人均单价（元）
2018年	668,878	68,897,187.36	103.00	228,825	8,189,858.36	35.79
2019年	512,784	51,503,511.72	100.44	125,237	4,640,896.46	37.06
2020年	271,069	22,563,571.50	83.24	391,736	11,440,041.89	29.20
2021年	342,712	35,175,043.81	102.64	443,199	7,721,936.78	17.42
2022年	490,271	51,434,336.88	104.91	230,975	7,010,957.10	30.35
2023年1-4月	288,765	30,321,339.08	105.00	18,490	956,786.70	51.75

II、2018年-2023年4月观景索道客流量统计表：

年份	旺季			淡季		
	客流量（人次）	不含税收入（元）	人均单价（元）	客流量（人次）	不含税收入（元）	人均单价（元）
2018年	172,891	14,646,350.04	84.71	152,771	12,008,274.70	78.60
2019年	219,261	17,257,442.47	78.71	83,040	5,121,580.89	61.68
2020年	156,498	13,703,279.97	87.56	235,782	17,108,139.80	72.56
2021年	184,285	16,911,002.99	91.77	204,845	19,295,821.94	94.20
2022年	194,454	19,349,489.99	99.51	134,684	9,735,951.31	72.29
2023年1-4月	125,349	12,938,724.42	103.22	14,278	820,329.52	57.45

III、2018年-2023年4月滑雪项目客流量统计表：

年份	雪季		
	客流量（人次）	不含税收入（元）	人均单价（元）
2018年	217,476	34,534,235.01	158.80
2019年	143,165	26,105,451.92	182.35
2020年	79,014	14,309,217.97	181.10
2021年	130,741	21,593,096.95	165.16
2022年	130,841	25,398,594.81	194.12
2023年1-4月	93,706	20,287,250.05	216.50

IV、2018年-2023年4月娱乐项目客流量统计表

年份	旺季			淡季		
	客流量(人次)	不含税收入(元)	人均单价(元)	客流量(人次)	不含税收入(元)	人均单价(元)
2018年	334,107	12,014,421.50	35.96	24,005	1,055,901.86	43.99
2019年	275,870	11,147,918.87	40.41	26,606	607,177.36	22.82
2020年	107,609	4,057,983.51	37.71	114,264	1,371,241.40	12.00
2021年	215,908	5,759,298.79	26.67	166,916	2,002,287.05	12.00
2022年	338,705	7,606,633.37	22.46	77,030	1,442,509.97	18.73
2023年1-4月	232,955	5,499,891.81	23.61	1,883	21,958.13	11.66

V、2018年-2023年4月映雪酒店客流量统计表

年份	旺季				淡季			
	客流量(人次)	入住率	不含税收入(元)	房间单价(元)	客流量(人次)	入住率	不含税收入(元)	房间单价(元)
2018年	13,268	75.99%	7,669,274.94	1,156.07	11,783	22.09%	3,175,976.87	539.03
2019年	11,338	72.69%	6,604,020.68	1,040.66	8,546	16.56%	2,230,036.57	521.89
2020年	6,738	38.17%	3,547,268.60	1,052.91	22,841	42.82%	4,640,853.01	406.34
2021年	10,374	59.42%	5,338,371.86	1,029.18	20,128	37.73%	3,546,722.09	352.36
2022年	9,990	57.22%	6,739,593.19	1,349.13	14,616	27.40%	3,980,637.64	544.62
2023年1-4月	6,942	60.65%	4,848,300.48	1,396.80	588	4.97%	174,915.44	594.95

VI、2018年-2023年4月山地酒店客流量统计表

年份	旺季				淡季			
	客流量(人次)	入住率	不含税收入(元)	房间单价(元)	客流量(人次)	入住率	不含税收入(元)	房间单价(元)
2018年	3,659	52.14%	388,231.61	212.15	1,687	7.86%	95,691.82	113.51
2019年	4,266	73.87%	385,072.83	148.00	2,902	14.20%	264,299.96	182.15
2020年	1,544	25.06%	327,904.58	424.75	6,823	33.01%	560,547.05	164.29
2021年	2,900	41.32%	693,350.64	478.01	4,516	21.20%	320,289.98	142.45
2022年	2,288	32.61%	450,807.37	393.89	3,290	15.98%	356,513.68	216.66
2023年1-4月	1,480	33.29%	217,944.68	294.52	准备装修			

VII、2018年-2023年4月斯堪的纳酒店客流量统计表

年份	旺季				淡季			
	客流量 (人次)	入住率	不含税收入 (元)	房间单价 (元)	客流量 (人次)	入住率	不含税收入 (元)	房间单价 (元)
2018年	3,699	55.56%	2,132,570.28	1,152.74	1,925	9.45%	467,981.11	486.47
2019年	2,881	54.31%	1,612,454.72	891.35	1,495	7.59%	289,469.81	387.51
2020年	1,286	22.88%	783,589.55	1,218.65	1,648	9.36%	363,123.00	440.68
2021年	1,588	23.85%	1,156,255.03	1,456.24	1,980	9.77%	508,341.70	513.48
2022年	3,594	55.43%	2,377,223.52	1,322.52	4,268	21.55%	1,176,123.52	551.14
2023年 1-4月	2,178	51.27%	1,553,800.92	1,426.81	140	3.19%	6,261.34	595.11 ^注

注：斯堪的纳酒店3月结算冲销收入约3万元，2023年淡季3-4月收入为冲销后的净额，房间均价为4月份的实际均价，非3-4月收入金额与房间数的商。

VIII、2018年-2023年4月首峰别苑客流量统计表

年份	旺季				淡季			
	客流量 (人次)	入住率	不含税收入 (元)	房间单价 (元)	客流量 (人次)	入住率	不含税收入 (元)	房间单价 (元)
2018年	926	53.28%	579,175.46	1,250.92	936	17.32%	415,400.73	887.61
2019年	490	44.07%	537,981.15	1,506.95	856	17.88%	278,755.77	651.3
2020年	426	25.79%	356,265.74	1,672.61	1,588	31.87%	601,203.05	757.18
2021年	852	52.59%	433,776.42	1,018.25	1,734	34.99%	475,538.76	548.49
2022年	1,008	62.22%	606,074.16	1,202.53	2,666	53.21%	608,427.27	456.43
2023年 1-4月	598	56.31%	358,134.95	1,197.78	准备装修			

文旅股份2019年和2020年收入低于历史年度，主要是因为2019年发生了重大自然灾害、2020年爆发了公共卫生事件。2019年文旅股份经营景区所在的四川省大邑县发生了“8.20洪灾”，致使文旅股份从2019年8月21日停业至2019年12月15日，比2018年8-12月景区收入减少3,626.22万元；2020年西岭雪山景区受公共卫生事件影响较大，其中2020年旺季中的1月和2月比2019年1-2月景区收入减少6,533.58万元，比2018年1-2月景区收入减少7,033.46万元，2020年全年景区收入比2018年减少7,208.90万元。2021年处于公共卫生事件防控阶段，对旅游业的业绩冲击较2020年减少，该企业收入有所回升；至2022年底，国家放开公共卫生事件管控，2022年该企业收入较2021年回升，基

本恢复到 2019 年的九成左右。

③未来年度销售收入的预测

根据被评估单位未来年度的发展规划，结合行业发展趋势、景区游客容量、历史年度客流量及收入情况，考虑景区季节性明显的特点，分别对各类项目客流量及收入进行淡旺季预测。

根据景区 2017 年 8 月向大邑县旅商局备案的《成都西岭雪山旅游开发有限责任公司关于景区最大游客量和瞬时承载量的报告》，景区后山（文旅股份在景区的经营范围）瞬时承载量为 24000 人次/日，景区旺季（1 月、2 月和 12 月）最大游客接待量为 218.4 万人次，淡季（3 月-11 月）最大游客接待量为 660 万人次。

文旅股份景区收入淡旺季明显，针对淡旺季分别采取不同的营销措施，淡季有较大的增长空间，加大淡季的营销促销政策，提升淡季收入，近年来已取得一定成效；预测期旺季收入在近年收入基础上考虑一定的增长，至 2025 年恢复至历年正常年度平均水平，至稳定期参考历年平均增速及行业预期进行预测；淡季收入在近年收入基础上参考该企业历年平均增速以及行业预期进行预测。

未来被评估单位的销售收入预测情况见下表：

单位：万元

项目		2023 年 5-12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028-2049 年
交通索道收入	旺季	923.11	5,062.67	6,035.35	6,336.86	6,653.85	6,986.34
	淡季	796.29	916.86	990.13	1,069.38	1,154.91	1,263.53
观景索道收入	旺季	531.37	1,935.41	2,032.18	2,133.43	2,197.11	2,197.11
	淡季	1,294.60	1,526.66	1,649.03	1,780.55	1,922.90	2,019.46
滑雪收入	雪季	365.47	2,809.96	3,841.14	4,032.64	4,235.19	4,449.53
娱乐项目收入	旺季	84.25	980.47	1,029.38	1,049.93	1,071.07	1,071.07
	淡季	184.45	202.39	218.52	236.02	247.85	260.29
酒店经营收入	旺季	347.47	1,120.72	1,184.79	1,244.03	1,279.82	1,316.88
	淡季	516.49	694.59	733.38	772.41	813.57	854.25
其他收入		155.81	337.83	338.21	338.61	339.01	339.01

项目	2023年5-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028-2049年
合计	5,199.32	15,587.57	18,052.10	18,993.86	19,915.29	20,757.46

(2) 营业成本预测

①被评估单位历史年度主营业务成本情况

被评估单位成本主要为折旧费、人工成本，其次是水电费、维保费、物料、能源等，固定成本（折旧费及在职员工成本）占比较高。

历史年度被评估单位主营业务成本见下表：

单位：万元

项目	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年1-4月
交通索道成本	1,427.11	1,335.52	1,176.11	1,256.48	1,500.10	503.93
观景索道成本	1,101.03	1,081.26	1,154.05	1,226.23	1,324.61	424.18
滑雪项目成本	1,424.50	1,322.56	1,195.66	1,168.55	1,492.10	707.49
娱乐项目成本	1,423.26	1,186.01	889.54	911.97	1,060.76	315.20
酒店经营成本	2,103.19	2,043.41	1,967.86	2,168.00	2,134.33	775.06
其他业务成本	384.80	148.46	347.57	361.42	192.28	79.10
合计	7,863.90	7,117.22	6,730.80	7,092.65	7,704.18	2,804.95
综合毛利率	54.46%	46.12%	32.75%	44.47%	46.59%	65.78%

②未来年度营业成本的预测

分析历史各类成本的金额、比例、变化趋势并考虑未来企业面临的国家宏观及行业发展趋势，并按照收入成本配比原则分别预测各类主营业务成本的金额。被评估单位采取将低毛利项目外包等手段降低相关成本。在固定成本占比较高的情况下，预测期最高收入范围内随着收入的增加，规模效应越发明显，预测期毛利率随收入的增加缓慢增长，至详细预测期后基本达到稳定水平。

被评估单位具体营业成本预测情况见下表：

单位：万元

项目	2023年5-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
交通索道成本	877.47	1,505.70	1,710.91	1,778.19	1,819.29	1,783.59
观景索道成本	929.99	1,208.04	1,351.04	1,401.27	1,422.16	1,356.68

项目	2023年5-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
滑雪项目成本	549.02	1,434.87	1,802.50	1,854.96	1,913.91	1,899.72
娱乐项目成本	545.72	1,235.86	1,329.64	1,359.72	1,386.82	1,371.82
酒店经营成本	1,432.14	2,436.73	2,662.18	2,736.78	2,797.87	2,738.73
其他业务成本	68.25	146.27	146.56	146.85	147.15	147.15
合计	4,402.60	7,967.47	9,002.83	9,277.77	9,487.20	9,297.70
综合毛利率	15.32%	48.89%	50.13%	51.15%	52.36%	55.21%

(3) 期间费用预测

①销售费用的预测

被评估单位2018年-2022年各年度及2023年1-4月销售费用分别为：815.74万元、1,287.44万元、865.19万元、996.04万元、820.20万元和297.35万元，2018年-2022年及2023年1-4月的销售费用占营业收入的比例分别为4.72%、9.75%、8.64%、7.80%、5.69%和3.63%，2019年销售费用高于其他年度，主要是因为2019年“8.20洪灾”，景区道路受损，景区暂停营业，该公司为尽快恢复营业，迎接雪季，加大宣传力度，广告宣传费较2018年同期增长495.48万元，增幅为72.50%。销售费用与销售收入的变化具有很强的相关性，主要为销售人员费用、销售运费和服务费用，同销售收入具有完全变动费用的属性，本次预测以除2019年之外的近几年实际发生的销售费用水平为基础，并结合被评估单位预测期拟加大市场营销的政策，考虑市场营销费用占比一定幅度的增长，其他费用考虑相关费用占销售收入的比率及变化的趋势，预测未来各年度的销售费用。

②管理费用预测

被评估单位2018年-2022年月各年度及2023年1-4月管理费用分别为2,574.53万元、2,644.73万元、2,584.18万元、2,582.05万元、2,527.53万元和764.12万元。2018年-2022年及2023年1-4月的管理费用占营业收入的比例分别为14.91%、20.02%、25.82%、20.22%、17.52%和9.32%。2019年和2020年管理费用占比高于其他年度的主要原因是2019年和2020年收入下降，固定费用如折旧、工资等变化不大造成。管理费用一般不会随着收入同比变动增长，

本次预测按照被评估单位的近两年管理费用变动趋势，预测相应的费用增长。

③财务费用预测

被评估单位财务费用主要包括银行存款利息收入、银行手续费等。

鉴于企业的货币资金或其银行存款等在生产经营过程中频繁变化或变化较大，对财务费用的预测全部以未来借款利息测算，本报告的财务费用在预测时不考虑其存款产生的利息收入，也不考虑付息债务之外的其他不确定性收支损益。于评估基准日，被评估单位带息债务为银行长期借款，该借款为政策贴息贷款，被评估单位现金流充裕，该笔借款到期后不再考虑借款。预测期各年利息根据银行借款合同以及还款计划进行测算。

（4）税金及附加预测

被评估单位业务流转税为增值税，按照所采购材料、接受相关服务等预测进项税，销项税按收入及当前税收政策进行预测，附加税按缴纳增值税相关比例测算，印花税按相关经济行为所对应的列举税目适用税率分别测算。

（5）其他业务利润预测

截至评估基准日，被评估单位的其他业务为转售电收入、场地服务收入、营销服务收入、管理费收入、雪场餐厅收入、存货销售收入、文创店收入、本部物业租赁管理费及人力资源收入等，其中营销服务收入为收取关联方成都西岭雪山旅游开发有限责任公司应分摊的市场营销费用，因预测期无法预计雪山旅游开发公司的收入情况，预测期不考虑营销服务收入；存货销售收入为向景区商户偶尔零星销售的柴油和汽油，因该销售具有偶发性，预测期不考虑存货销售收入。其他各项业务收入变动较小，预测期参考近年收入水平；其他业务成本未来年度均参考历年各项成本占收入的平均水平考虑。

（6）营业外收支和其他收益预测

营业外收支和其他收益主要是政府补助、资产处置损益等，业务发生的内容及金额不稳定且不具有持续性，未来年度的营业外收支本次预测不予以考虑。

未来期间的其他收益为长期借款财政贴息收入，根据借款合同及财政贴息相关文件信息进行预测。

(7) 折旧与摊销预测

成都文化旅游发展股份有限公司的固定资产主要包括房屋建构物、机器设备、车辆、电子设备等资产。固定资产按取得时的实际成本计价。本次评估，按照企业的固定资产折旧政策，以基准日经审计的固定资产账面原值、预计相关资本性支出的金额、投入时间、预计使用期、加权折旧率等估算未来经营期的折旧额。其摊销主要是土地使用权及软件使用权，本次按照目前现有折旧及摊销政策并考虑新增的固定资产折旧金额进行预测。

(8) 追加资本预测

追加资本系指企业在不改变当前经营规模下，经营中所需增加的营运资金和超过一年期的长期资本投入。如为保持企业持续经营能力的规模以及扩能所需的新增营运资金，固定资产购置等的资本性投资以及购置的其他长期资产等。另外，由于企业现有固定资产正常的更新改造每年均会发生，这部分更新改造支出与现有固定资产规模和使用状况相关联。对设备类固定资产，其更换周期相对较短，即以资产的折旧回收维持简单的再生产；对建筑物、构筑物，在营运期内无需更新，只需进行日常维护、维修；对酒店装修部分，根据基准日状况，在营运期第六到第十年间，每年考虑于评估基准日装修评估原值 20%的逐年更新费用，之后的运营期内，装修每十五年考虑一次更新。

营运资金增加额系指企业在不改变主营业务经营条件下，为维持正常经营而需新增投入的营运性资金，即为保持企业持续经营能力所需的新增资金。如正常经营所需保持的现金、产品存货购置、代客户垫付购货款（应收款项）等所需的基本资金以及应付的款项等。营运资金的增加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。通常其他应收款和其他应付款核算内容绝大多数为关联方的或非经营性的往来；应交税费和应付职工薪酬等多为经营中发生，且周转相对较快，拖欠时间相对较短、

金额相对较小，估算时假定其保持基准日余额持续稳定。因此估算营运资金的增加原则上只需考虑正常经营所需保持的现金（最低现金保有量）、存货、应收款项和应付款项等主要因素。本报告所定义的营运资金增加额为：

营运资金增加额=当期营运资金-上期营运资金

其中：营运资金=现金+存货+应收款项-应付款项

现金=年付现成本总额/现金周转率

年付现成本总额=销售成本总额+期间费用总额-非付现成本总额（折旧和摊销等）。

现金周转率=年付现成本总额/现金余额

应收款项=营业收入总额/应收款项周转率

其中，应收款项主要包括应收账款、预收账款、其他应收款等。

存货=营业成本总额/存货周转率

应付款项=营业成本总额/应付款项周转率

其中，应付款项主要包括应付账款、预付账款、其他应付款、预计负债等。

根据评估对象经审计的历史经营的资产和损益、收入和成本费用的统计分析以及对未来经营期内各年度收入与成本的估算结果，按照上述定义，可得到未来经营期内各年度的最低现金保有量、存货、应收款项以及应付款项等及其营运资金增加额。

（9）企业所得税预测

依据《财政部、税务总局、国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部、税务总局、国家发展改革委公告 2020 年第 23 号）第一条：自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税。本条所称鼓励类产业企业是指以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其主营业务收入占企

业收入总额 60%以上的企业。依据《西部地区鼓励类产业目录（2020 年本）》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令第 40 号），被评估单位业务属于西部大开发鼓励类产业范畴，预测期主营业务收入占企业总收入 60%以上。预测期 2023 年 5 月至 2030 年，所得税率预测取 15%；2031 年至 2049 年，所得税率预测取 25%。

（10）长期资产及营运资金回收预测

长期资产回收包括固定资产和土地使用权残值回收。期末固定资产残值回收参考该企业固定资产残值率并考虑一定的处置税费后确定。土地使用权残值以更新土地使用权价值与经营期结束尚余法定使用年限共同确定。营运资金回收为稳定期营运资金水平。

(11) 净现金流量的预测结果

本次评估模型采用的是企业自由现金流模型，在未来经营期内：

企业自由现金流=净利润+借款利息(税后)+折旧及摊销-固定资产更新-营运资金增加量

下表给出了评估对象未来经营期内的主营业务收入以及净现金流的估算结果。其中对未来营业收入的估算，是建立在评估基准日所具备的各项条件的基础之上。对未来收益的预测，主要是在经营数据和财务数据的核实以及对行业的市场调研、分析的基础上，根据其市场拓展与未来的发展规划等综合情况作出的一种专业判断。

预测结果如下：

单位：万元

项目	2023年5-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
营业收入	5,199.32	15,587.57	18,052.10	18,993.86	19,915.29	20,757.46	20,757.46	20,757.46	20,757.46
减：营业成本	4,402.60	7,967.47	9,002.83	9,277.77	9,487.20	9,297.70	9,191.49	9,253.71	9,315.93
税金及附加	3.30	3.76	3.00	47.14	74.06	69.29	69.29	69.29	69.29
销售费用	372.50	1,018.08	1,164.84	1,222.23	1,278.47	1,330.09	1,330.09	1,330.09	1,330.09
管理费用	1,715.48	2,579.78	2,624.55	2,652.85	2,681.54	2,699.83	2,699.83	2,699.83	2,699.83
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	27.86	41.42	37.75	24.33	10.70	0.00	0.00	0.00	0.00
其他收益	24.87	36.98	33.71	21.72	9.55	-	-	-	-
营业利润	-1,297.54	4,014.04	5,252.84	5,791.26	6,392.88	7,360.56	7,466.76	7,404.54	7,342.32

项目	2023年 5-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
利润总额	-1,297.54	4,014.04	5,252.84	5,791.26	6,392.88	7,360.56	7,466.76	7,404.54	7,342.32
减：所得税	-	602.63	788.47	869.25	959.50	1,104.66	1,120.59	1,111.26	1,836.54
净利润	-1,297.54	3,411.42	4,464.37	4,922.01	5,433.37	6,255.90	6,346.17	6,293.28	5,505.78
加：折旧	2,154.70	3,076.93	3,523.19	3,523.19	3,523.19	3,130.00	3,023.80	3,086.02	3,148.24
摊销	189.03	283.54	282.99	282.99	282.99	282.99	282.99	282.99	282.99
扣税后利息	23.68	35.21	32.09	20.68	9.09	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营运资金增加额	368.37	-502.97	-201.84	34.17	33.43	-53.44	-84.00	-84.00	-84.00
资产更新	7,577.93	6,901.12	4,207.50	1,514.44	1,514.44	2,531.75	2,531.75	2,531.75	2,531.75
净现金流量	-6,876.43	408.94	4,296.97	7,200.26	7,700.77	7,190.58	7,205.21	7,214.54	6,489.26

单位：万元

项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
营业收入	20,757.46	20,757.46	20,757.46	20,757.46	20,757.46	20,757.46	20,757.46	20,757.46	20,757.46
减：营业成本	9,378.15	9,386.84	9,386.84	9,264.13	9,264.13	9,264.13	9,253.53	9,036.71	9,036.71
税金及附加	69.29	77.38	77.38	77.38	77.38	77.38	77.38	77.38	80.53
销售费用	1,330.09	1,330.09	1,330.09	1,330.09	1,330.09	1,330.09	1,330.09	1,330.09	1,330.09
管理费用	2,699.83	2,699.83	2,699.83	2,699.83	2,699.83	2,699.83	2,699.83	2,699.83	2,765.31
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
营业利润	7,280.10	7,263.32	7,263.32	7,386.03	7,386.03	7,386.03	7,396.62	7,613.45	7,544.83

项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
利润总额	7,280.10	7,263.32	7,263.32	7,386.03	7,386.03	7,386.03	7,396.62	7,613.45	7,544.83
减：所得税	1,820.99	1,745.03	1,745.03	1,775.71	1,775.71	1,775.71	1,850.12	1,904.33	1,887.17
净利润	5,459.11	5,518.29	5,518.29	5,610.32	5,610.32	5,610.32	5,546.50	5,709.12	5,657.66
加：折旧	3,210.46	3,210.46	3,210.46	3,087.75	3,087.75	3,087.75	3,068.04	2,851.22	2,851.22
摊销	282.99	282.99	282.99	282.99	282.99	282.99	282.99	282.99	348.47
扣税后利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营运资金增加额	-84.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产更新	2,531.75	1,514.44	1,514.44	949.47	949.47	949.47	949.47	949.47	11,426.12
净现金流量	6,504.81	7,497.30	7,497.30	8,031.59	8,031.59	8,031.59	7,948.07	7,893.86	-2,568.78

单位：万元

项目	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
营业收入	20,757.46	20,757.46	20,757.46	20,757.46	20,757.46	20,757.46	20,757.46	20,757.46	20,757.46
减：营业成本	8,885.78	9,034.02	9,141.27	9,073.15	9,010.93	8,898.77	8,836.55	8,796.66	9,296.66
税金及附加	77.49	67.10	67.10	72.24	77.38	77.38	77.38	77.38	176.61
销售费用	1,330.09	1,330.09	1,330.09	1,330.09	1,330.09	1,330.09	1,330.09	1,330.09	1,330.09
管理费用	2,967.81	2,968.75	2,967.13	2,967.13	2,967.13	2,967.13	2,967.69	2,967.69	2,967.69
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他收益	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00
营业利润	7,496.29	7,357.50	7,251.87	7,314.85	7,371.93	7,484.08	7,545.74	7,585.64	6,986.41

项目	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
利润总额	7,496.29	7,357.50	7,251.87	7,314.85	7,371.93	7,484.08	7,545.74	7,585.64	6,986.41
减：所得税	1,875.04	1,840.34	1,813.93	1,829.68	1,843.95	1,871.98	1,887.40	1,897.37	1,747.57
净利润	5,621.25	5,517.16	5,437.94	5,485.18	5,527.99	5,612.10	5,658.35	5,688.26	5,238.85
加：折旧	2,700.29	2,848.53	2,946.21	2,878.08	2,815.86	2,703.71	2,641.49	2,591.55	2,591.55
摊销	550.97	551.91	550.29	550.29	550.29	550.29	550.85	590.76	630.68
扣税后利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营运资金增加额	0.00	-106.73	-106.73	-53.37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产更新	881.40	1,810.34	1,810.34	1,022.78	376.46	376.46	375.35	0.00	0.00
期末资产残值回收	-	-	-	-	-	-	-	-	10,549.70
期末营运资金回收	-	-	-	-	-	-	-	-	753.21
净现金流量	7,991.11	7,214.00	7,230.83	7,944.13	8,517.68	8,489.64	8,475.34	8,870.57	19,763.98

5、权益资本价值预测

(1) 折现率的确定

①无风险收益率 r_f 的确定

查询中国资产评估协会网站，该网站公布的中央国债登记结算公司（CCDC）提供的国债收益率见下表：

日期	期限	当日国债收益率
2023/4/28	3 月	1.95%
	6 月	2.02%
	1 年	2.15%
	2 年	2.35%
	3 年	2.45%
	5 年	2.61%
	7 年	2.75%
	10 年	2.78%
	30 年	3.14%

注：由中央国债登记结算公司（CCDC）提供。

本次评估以持续经营为假设前提，委估对象的收益期至 2049 年，根据《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38 号）的要求，可采用剩余期限为十年期或十年期以上国债的到期收益率作为无风险利率，本次评估采用 10 年期国债收益率作为无风险利率，即 $r_f = 2.78\%$ 。

②市场风险溢价的确定

市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益，即超过无风险利率的风险补偿。市场风险溢价通常可以利用市场的历史风险溢价数据进行测算。本次评估中以中国 A 股市场指数的长期平均收益率作为市场期望报酬率 r_m ，将市场期望报酬率超过无风险利率的部分作为市场风险溢价。

根据《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38 号）的要求，利用中国的证券市场指数计算市场风险溢价

时，通常选择有代表性的指数，例如沪深 300 指数、上海证券综合指数等，计算指数一段历史时间内的超额收益率，时间跨度可以选择 10 年以上、数据频率可以选择周数据或者月数据、计算方法可以采取算术平均或者几何平均。

根据中联资产评估集团研究院对于中国 A 股市场的跟踪研究，并结合上述指引的规定，评估过程中选取有代表性的上证综指作为标的指数，分别以周、月为数据频率采用算术平均值进行计算并年化至年收益率，并分别计算其算术平均值、几何平均值、调和平均值，经综合分析后确定市场期望报酬率，即 $r_m=9.73\%$ 。

$$\text{市场风险溢价} = r_m - r_f = 9.73\% - 2.78\% = 6.95\%。$$

③资本结构的确定

企业于基准日的付息负债为 1,498.00 万元，由于企业管理层提供的盈利预测是基于其自身盈利能力、未来还款计划的前提下做出的，本次评估选择企业基于还款计划预计的资本结构对未来年度折现率进行测算，计算资本结构时，股权、债权价值均基于其市场价值进行估算。

④贝塔系数的确定

以申万自然景点行业沪深上市公司股票为基础，考虑被评估企业与可比公司在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等因素的可比性，选择适当的可比公司，以上证综指为标的指数，经查询同花顺 iFinD 金融终端，以截至评估基准日的市场价格进行测算，计算周期为评估基准日前 250 周，得到可比公司股票预期无财务杠杆风险系数的估计 β_u 为 0.8987，按照企业自身资本结构进行计算，得到被评估单位权益资本的预期市场风险系数 β_e 在 2023 年和 2027 年分别为 0.9222、0.9220、0.9217、0.9142 和 0.9067，2028 年及以后为 0.8987。

⑤特性风险系数的确定

在确定折现率时需考虑评估对象与上市公司在公司规模、企业发展阶段、核心竞争力、对大客户和关键供应商的依赖、企业融资能力及融资成本、盈利预测的稳健程度等方面的差异，确定特定风险系数。在评估过程中，评估人员对企业与可比上市公司进行了比较分析，得出特性风险系数 $\epsilon=0.011$ 。

特性风险系数分析见下表：

风险因素	影响因素	影响因素取值	权重	调整系数
企业规模	企业规模小于可比公司平均水平	5	10	0.5
企业发展阶段	企业处于成熟阶段	0	20	0
企业核心竞争力	独有资源优势明显，一定地域范围内具有不可模仿、不可替代性	0	20	0
企业对上下游的依赖程度	基本为散客，对主要客户依赖较小；成本费用等所需材料或所需服务市场供应充足，对供应商依赖较小	1	10	0.2
企业融资能力及融资成本	企业融资能力较强，融资成本较低	0	15	0
盈利预测的稳健程度	盈利预测参照经营计划及行业发展状况	2	20	0.4
其他因素	旅游业尚处在恢复期，未来盈利预测存在一定的不确定性	2	5	0.3
合计		1.1%		

⑥ 债权期望报酬率 r_d 的确定

债权期望报酬率是企业债务融资的资本成本，本次评估中采用的资本结构是企业自身的资本结构，被评估单位的加权平均借款利率为 2.80%。

则 r_d 为 2.38%。

⑦ 权益资本成本 r_e

本次评估根据式（9）得到评估对象的权益资本成本 r_e 在 2023 年、2024 年、2025 年、2026 年、2027 年、2028 年及以后分别为：0.1029、0.1029、0.1029、0.1023、0.1018 和 0.1013。

⑧ 适用税率

2023 年至 2030 年适用所得税税率 15%，2031 年及以后为 25%。

⑨ 债务比率和权益比率

由评估模型式（7）和式（8）得到，债务比率和权益比率。

⑩ 税后付息债务利率

采用基准日被评估单位实际利率；

⑪ 折现率 WACC

将上述各值分别代入评估模型式（6）即得到折现率 WACC。

被评估单位预测期折现率计算过程见下表：

项目	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后
权益比	0.9701	0.9704	0.9707	0.9801	0.9896	1.0000
债务比	0.0299	0.0296	0.0293	0.0199	0.0104	0.0000
贷款加权利率	0.0280	0.0280	0.0280	0.0280	0.0280	0.0000
国债利率	0.0278	0.0278	0.0278	0.0278	0.0278	0.0278
可比公司收益率	0.0973	0.0973	0.0973	0.0973	0.0973	0.0973
适用税率	0.1500	0.1500	0.1500	0.1500	0.1500	0.1500
历史 β	0.8798	0.8798	0.8798	0.8798	0.8798	0.8798
调整 β	0.9195	0.9195	0.9195	0.9195	0.9195	0.9195
无杠杆 β	0.8987	0.8987	0.8987	0.8987	0.8987	0.8987
权益 β	0.9222	0.9220	0.9217	0.9142	0.9067	0.8987
特性风险系数	0.0110	0.0110	0.0110	0.0110	0.0110	0.0110
权益成本	0.1029	0.1029	0.1029	0.1023	0.1018	0.1013
债务成本（税后）	0.0238	0.0238	0.0238	0.0238	0.0238	0.0000
WACC	0.1005	0.1005	0.1005	0.1008	0.1010	0.1013
折现率	0.1005	0.1005	0.1005	0.1008	0.1010	0.1013

（2）经营性资产价值

将得到的预期净现金流量代入评估模型式（3），得到评估对象的经营性资产价值为 50,185.59 万元。

（3）长期股权投资价值

截至评估基准日，模拟合并口径范围内的长期股权投资为成都大邑西岭雪山枫叶宾馆有限责任公司，账面值 23.78 万元，采用资产基础法对该长期股权投资企业价值进行评估，评估结果为-313.00 万元，得到股东全部权益评估值为 0.00 万元，则该长期股权投资评估价值为 0.00 万元。

（4）溢余或非经营性资产价值估算

经核实，在评估基准日评估对象账面有如下一些资产(负债)的价值在本次估算的净现金流量中未予考虑，应属本次评估所估算现金流之外的非经营性或

溢余性资产，在估算企业价值时应予另行单独估算其价值。

基准日溢余或非经营性资产(负债)的价值分析计算见下表：

单位：万元

类别	企业账目名称	名称	账面金额	评估值
溢余货币资金	货币资金	货币资金	21,429.12	21,429.12
非经营资产	其他应收款	借款及利息	967.57	2,530.72
非经营资产	递延所得税资产	非经营性资产产生的递延所得税资产	266.74	266.74
非经营资产	无形资产	暂未开发土地	32.93	4,272.64
非经营资产	固定资产	待报废固定资产	43.99	43.97
非经营资产	其他权益工具投资	都江堰御庭	1,466.70	1,466.70
非经营性负债	应付账款	工程款	682.14	682.14
非经营性负债	其他应付款	押金、保证金等	687.48	687.48
资产减负债			22,837.43	28,640.26

评估对象基准日溢余或非经营性资产的价值为 28,640.26 万元。

(5) 企业整体资产价值

企业整体资产价值=经营性资产价值+长期股权投资价值+非经营性或溢余资产(负债)价值

$$=50,185.59+0.00+28,640.26$$

$$=78,825.85 \text{ (万元)}$$

(6) 付息债务价值估算

在评估基准日，评估对象付息债务为一笔银行长期借款，账面值 1,498.00 万元。

(7) 企业股东全部权益价值(净资产)的确定

企业股东全部权益价值=企业整体资产价值-付息债务价值

$$=78,825.85-1,498.00$$

$$=77,300.00 \text{ (万元, 取整)}$$

6、收益法评估结果

采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。成都文化旅游发展股份有限公司截至评估基准日的净资产账面值为 61,941.32 万元，评估后的股东全部权益价值为 77,300.00 万元，评估增值 15,358.68 万元，增值率 24.80%。

（六）特殊事项说明

1、产权瑕疵事项

（1）成都文化旅游发展股份有限公司资产中的日月坪游客接待中心、游客中心等房屋于评估基准日尚未取得房屋产权证，成都文化旅游发展股份有限公司出具了书面承诺，承诺房屋均为成都文化旅游发展股份有限公司实际控制，其实际产权亦归成都文化旅游发展股份有限公司所有，如出现权属纠纷与评估机构无关。对该部分房屋的面积，产权持有单位是以房屋工程结算资料中的工程量数据进行申报，评估人员对企业申报的面积进行了复核后以企业申报的面积进行评估，具体情况如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积（m ² ）
1	日月坪游客接待中心（首峰别苑）	钢木	2010年6月	1,092.00
2	游客中心	框架	2000年8月	3,658.00
3	阿尔卑斯公厕	框架	2010年5月	199.07
4	打索场锅炉房	框架	2009年4月	756.20
5	雪场锅炉房	框架	2009年12月	682.25
6	滑雪大厅泵房	框架	2009年12月	270.60
7	观景索道上站（日月坪索道上站）	框架	2014年4月	891.49
8	观景索道下站（日月坪索道下站）	框架	2014年4月	1,703.66
合计				9,253.27

就上述尚未取得产权证书的房屋，大邑县不动产登记中心已于 2023 年 6 月 30 日出具《证明》，证明上述房产的房屋所有权证正在办理过程中，房屋所有权证补办不存在实质性障碍。大邑县规划和自然资源局已于 2023 年 4 月 19 日出具《证明》，其同意按现状使用，不会对上述房产进行拆除或处罚。

(2) 被评估单位委估的造雪泵房、溜索站房及溜索基础占用的土地使用权为其全资子公司成都西岭旅游服务有限责任公司所有。该两项资产是由被评估单位出资建造，本次评估在被评估单位申报资产范围内对其进行评估。

2、抵押担保、对外担保事项

截至评估基准日，西岭雪山分公司与中国建设银行股份有限公司成都第六支行所签署的信用证合同存在保证金质押，具体情况如下：

序号	申请人	开证银行	开证金额 (万元)	有效期	担保方式
1	成都文化旅游发展股份有限公司西岭雪山运营分公司	中国建设银行股份有限公司成都第六支行	5,601.89	2023.02.15-2024.01.31	保证金质押担保

该信用证保证金系文旅股份因交通索道改造而采购索道设备所支付的国内信用证保证金。

截至评估基准日，除上述事项外，委估资产不存在其他抵押担保、对外担保事项存在。

3、未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至评估基准日，未决事项、法律纠纷如下：

(1) 上海御庭酒店管理集团有限公司违约仲裁

2017年4月15日，文旅股份与上海御庭酒店管理集团有限公司（以下简称“上海御庭”）、苏州御庭置业管理有限公司（以下简称“苏州御庭”）签署《股权转让合同》，购买了上海御庭所持有的都江堰御庭33%股权（对应1,650万元的出资额，2018年该持股比例被稀释为16.34%）。2023年1月5日，因都江堰御庭自股权转让交易日起五年内的利润累计为亏损，达到《股权转让合同》约定的股权退出条件，文旅股份向中国国际经济贸易仲裁委员会提交仲裁申请，要求转让方上海御庭赔偿违约损失16,320,183元，并支付资金占用利息；担保方苏州御庭对此承担连带责任。截至本报告出具日，该案件已受理，正在审理过程中。本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

(七) 评估结果分析与评估结果选取

资产基础法是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成

本)所耗费的社会必要劳动,这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。

收益法是以资产的预期收益为价值标准,反映的是资产的经营能力(获利能力)的大小,这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。收益法评估是从企业整体出发,以企业的获利能力为核心,通过分析、判断和预测企业未来收益,考虑企业的经营风险和市场风险后,选取适当的折现率,折现求取企业价值。通常会受到企业规模、市场占有率、销售情况等因素影响。

资产基础法和收益法的评估角度、路径不同。资产基础法是从资产的再取得途径考虑的,反映的是企业账面资产和可识别的表外无形资产的重置价值;收益法是从企业未来获利能力角度来评价企业价值,即考虑了各项可辨认资产产生的收益,同时涵盖了诸如企业合理的资源配置、管理经验、独特的地理环境资源优势等不可确指的无形资产价值。通常情况下,选择收益法更能体现企业的价值。但鉴于文旅股份所处旅游行业因受公共卫生事件影响,行业尚处在逐渐恢复阶段,未来收益具有较大的不确定性,资产基础法的结果较为稳健,故采用资产基础法的评估结果作为最终评估结论更为合理。

因此,本次评估最终采用资产基础法评估结果作为最终评估结论,即文旅股份股东全部权益在基准日时点的价值为 77,213.93 万元。

三、董事会对标的资产评估合理性及定价公允性的分析

(一) 资产评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性

1、评估机构的独立性

本次交易聘请的中联评估具有证券从业资格,具备专业胜任能力。本次评估机构的选聘程序合规,评估机构及其经办人员与上市公司、交易对方、标的公司除业务关系外,无其他关联关系,亦不存在现实的及预期的利益或冲突。中联评估作为本次交易的资产评估机构具备独立性。

2、评估假设前提的合理性

对标的资产的评估中,评估机构及其经办人员在评估报告中所设定的评估

假设前提和限制条件按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、评估方法与评估目的的相关性

本次评估的目的是为本次交易提供合理的作价参考依据。本次资产评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求，评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致；评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值客观、公允。评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的的相关性一致。

4、评估定价的公允性

本次交易聘请的评估机构符合独立性要求，具备相应的业务资格和胜任能力，评估方法选取理由充分，具体工作中按资产评估准则等法规要求执行了现场核查，取得了相应的证据资料，本次评估实施了必要的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据及资料可靠，评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际状况，标的资产评估价值公允、准确。本次交易价格以符合《中华人民共和国证券法》规定的资产评估机构出具的并经文旅集团备案的评估结果为基础，由交易各方协商确定，标的资产定价公允、合理，交易安排不存在损害上市公司和股东利益的情形。

综上所述，上市公司针对本次交易所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的具有相关性，出具的评估报告的评估结论合理，评估定价公允。

（二）本次评估依据的合理性分析

本次评估对置出资产杭州枫潭、南京莱茵达均采用了收益法和资产基础法进行评估。杭州枫潭主营业务为莱茵矩阵国际自有房屋销售及租赁以及地下车位的销售及租赁，南京莱茵达主营业务为莱茵之星大厦的租赁业务，鉴于杭州枫潭、南京莱茵达主要以收取租金为主，收入结构较为单一，且租金收入属于低回报率类型的收入，结合杭州枫潭、南京莱茵达历史年度的经营不稳定情况，

采用租金收入预测得出的结论无法体现置出资产于评估基准日时点的价值，因此最终选取资产基础法的评估结果作为置出资产的最终评估结论。

本次评估对文旅股份采用了收益法和资产基础法进行评估。由于资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业账面资产和可识别的表外无形资产的重置价值；收益法是从企业未来获利能力角度来评价企业价值，即考虑了各项可辨认资产产生的收益，同时涵盖了诸如企业合理的资源配置、管理经验、独特的地理环境资源优势等不可确指的无形资产价值。通常情况下，选择收益法更能体现企业的价值。但鉴于文旅股份所处旅游行业因受公共卫生事件的影响，行业尚处在逐渐恢复阶段，未来收益具有较大的不确定性，因此最终选取资产基础法的评估结果作为置入资产的最终评估结论。

综上所述，本次对标的资产的估值依据具有合理性。

（三）文旅股份后续经营过程中政策、宏观环境、技术、行业、税收优惠等方面的变化趋势及应对措施及其对评估的影响

截至本报告出具日，未有迹象表明文旅股份在后续经营过程中的政策、宏观环境、技术、行业、税收优惠等方面会发生与《文旅股份评估报告》中的假设和预测相违背的重大变化，预计对本次交易评估值不会产生影响。

（四）文旅股份与上市公司的协同效应分析

本次交易前，上市公司的主营业务为房地产销售与租赁、体育。通过本次交易，上市公司将原有部分房地产销售与租赁业务资产置出，同时置入行业前景良好的旅游业务资产。本次交易完成后，上市公司将持有文旅股份 66.67% 股份，上市公司的主营业务将变更为旅游、体育、房地产销售与租赁。

文旅股份的主营业务为索道、滑雪、酒店经营、娱乐等旅游相关业务，与上市公司现有房地产销售与租赁、体育业务从商品服务提供样式、经营模式、客户及其需求、供应商等方面存在根本性差异，因此，文旅股份与上市公司之间不具有协同效应，本次评估及交易定价未考虑文旅股份与上市公司之间的协同效应。

但通过本次交易，上市公司将实现业务转型，聚焦于稳定运营与盈利的旅游业务，从而增强上市公司的资产质量及竞争力、提升上市公司盈利的稳定性

及持续性，符合上市公司股东的利益。

（五）本次交易定价的公允性分析

1、置出资产估值水平与同行业上市公司、市场可比交易比较

本次拟置出房地产杭州枫潭、南京莱茵达主营业务为房地产租赁与销售业务，截至 2023 年 4 月 30 日，同行业上市公司市盈率及市净率情况如下：

序号	证券代码	证券简称	市盈率	市净率
1	000002.SZ	万科 A	7.56	0.70
2	600048.SH	保利发展	9.08	0.84
3	001979.SZ	招商蛇口	24.79	1.05
4	601155.SH	新城控股	24.06	0.55
5	600606.SH	绿地控股	39.38	0.43
6	600383.SH	金地集团	6.03	0.56
平均值			18.48	0.69
中位数			16.57	0.63
杭州枫潭			-	1.32
南京莱茵达			-	1.43

注 1：可比上市公司市盈率=2023 年 4 月 30 日市值/2022 年归属于母公司股东净利润；可比上市公司市净率=2023 年 4 月 30 日市值/2023 年 3 月 31 日归属于母公司股东净资产。

注 2：杭州枫潭、南京莱茵达 2023 年 1-4 月均处于亏损状态，不计算市盈率；置出资产市净率=评估值/评估基准日置出资产归属于母公司净资产账面价值。

选取最近一年并购重组交易中标的公司主营业务为房地产业务的交易案例进行比较，具体情况如下：

序号	证券代码	证券简称	标的资产	评估方法	评估基准日	增值率
1	000523.SZ	广州浪奇	新仕诚 60% 股权	收益法	2022/12/31	223.03%
2	600223.SH	鲁商发展	鲁商置业 100% 股权	资产基础法	2022/10/31	70.53%
			菏泽置业 100% 股权	资产基础法	2022/10/31	8.16%
			临沂地产 100% 股权	资产基础法	2022/10/31	56.04%
			临沂置业 51% 股权	资产基础法	2022/10/31	4.41%
			临沂金置业 44.10% 股权	资产基础法	2022/10/31	21.35%
			临沂发展 32% 股权	资产基础法	2022/10/31	15.69%
3	000506.SZ	中润资源	淄博置业 100% 股权	资产基础法	2022/9/30	92.88%
			济南兴瑞 100% 股权	资产基础法	2022/9/30	80.58%

序号	证券代码	证券简称	标的资产	评估方法	评估基准日	增值率
4	600684.SH	珠江股份	珠江股份所持有的房地产开发业务相关的资产负债，包括珠江股份持有的与房地产开发业务相关的控股公司股权、参股公司股权；应收参股公司与房地产开发相关的债权；为开展房地产开发业务发行的公司债券	资产基础法	2022/8/31	28.52%
平均值						42.02%
中位数						42.28%
		杭州枫潭		资产基础法	2023/4/30	32.34%
		南京莱茵达		资产基础法	2023/4/30	43.33%

注：增值率平均值计算剔除广州浪奇 223.03%的极值。

截至 2023 年 4 月 30 日，同行业可比上市公司市净率平均值为 0.69、中位数为 0.63，本次拟置出的杭州枫潭和南京莱茵达市净率分别为 1.32 和 1.43，高于可比上市公司市净率平均值和中位数。同行业可比案例的标的资产增值率平均值为 42.02%，中位数为 42.28%，本次拟置出的杭州枫潭和南京莱茵达评估增值率分别为 32.34%和 43.33%，与可比案例评估增值率的平均值和中位数较为接近。综合来看，本次置出资产采用资产基础法进行评估符合行业惯例，具有合理性；评估情况符合行业定价规则，交易定价具有公允性，充分考虑了上市公司股东的利益。

2、置入公司估值水平与同行业上市公司、市场可比交易比较

文旅股份主营业务为索道、滑雪、酒店经营、娱乐等旅游相关业务，所处行业为旅游行业，截至 2023 年 4 月 30 日，同行业上市公司市盈率及市净率情况如下：

序号	证券代码	证券简称	市盈率	市净率
1	000888.ZS	峨眉山 A	-	2.08
2	603199.SH	九华旅游	-	2.81
3	603199.SH	黄山旅游	-	2.06
4	002033.SZ	丽江股份	1,716.51	2.56
平均值			-	2.38

序号	证券代码	证券简称	市盈率	市净率
中位数			-	2.32
文旅股份			26.79	1.25

注 1：可比上市公司市盈率=2023 年 4 月 30 日市值/2022 年归属于母公司股东净利润；可比上市公司市净率=2023 年 4 月 30 日市值/2023 年 3 月 31 日归属于母公司股东净资产。

注 2：可比上市公司 2022 年归属于母公司股东净利润除丽江股份外均亏损，不计算可比上市公司市盈率。

注 3：文旅股份市盈率=评估值/评估基准日文旅股份归属于归属于母公司股东净利润；文旅股份市净率=评估值/评估基准日置出资产归属于母公司净资产账面价值。

从业务和交易相似性的角度，文旅股份所处行业较为细分，完全与文旅股份业务相同的近期交易案例较少，因此选取与交易标的同属于文旅消费行业的交易案例作为可比交易案例，具体情况如下：

序号	证券代码	证券简称	标的资产	评估方法	评估基准日	增值率
1	600358.SH	国旅联合	风景独好 100% 股权	收益法	2022/12/31	211.39%
			文旅科技 100% 股权	收益法	2022/12/31	182.55%
2	600576.SH	祥源文旅	百龙绿色 100% 股权	资产基础法	2022/4/30	286.90%
			凤凰祥盛 100% 股权	收益法	2022/4/30	529.14%
			黄龙洞旅游 100% 股权	收益法	2022/4/30	1056.78%
			齐云山股份 80% 股份	收益法	2022/4/30	1.33%
			小岛科技 100% 股权	收益法	2022/4/30	18.97%
3	西藏旅游	600749.SH	新绎游船 100% 股权	收益法	2020/12/31	28.79%
4	南纺股份	600250.SH	秦淮风光 51% 股权	收益法	2019/4/30	457.15%
5	三峡旅游	002627.SZ	九凤谷 100% 股权	收益法	2018/12/31	297.22%
平均值						223.72%
中位数						249.15%
文旅股份 66.67% 股份				资产基础法	2023/4/30	24.66%

注：增值率平均值计算剔除黄龙洞旅游 1056.78% 的评估增值率极值。

截至 2023 年 4 月 30 日，同行业可比上市公司市盈率为负值，主要原因系受公共卫生事件影响较大，可比上市公司 2022 年大部分亏损。市净率方面，同行业可比上市公司市净率平均值为 2.38、中位数为 2.32，文旅股份市净率为 1.25，略低于同行业平均水平。同行业可比案例的标的资产增值率平均值为 223.72%，中位数为 249.15%，文旅股份的评估增值率为 24.66%，远低于同行业平均水平，主要原因系：文旅股份采用的资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映

的是企业账面资产和可识别的表外无形资产的重置价值；同行业可比公司普遍采用收益法评估，收益法在评估过程中不仅考虑了标的公司的账面资产，同时也考虑了其拥有的客户资源、市场开拓、销售渠道、经营管理水平、研发能力等对盈利能力产生重大影响的因素，该部分因素无法在账面得到体现。通常情况下，选择收益法更能体现企业的价值。但鉴于文旅股份所处旅游行业受公共卫生事件影响，行业尚处在逐渐恢复阶段，未来收益具有较大的不确定性，采用资产基础法可以更为合理反映文旅股份现有资产的重置价值，反映企业股东权益的市场价值。

（六）评估基准日至重组报告书签署日的重要变化事项及其对评估结果的影响

评估基准日至重组报告书签署日，标的资产不存在重大期后事项。

四、独立董事对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与目的的相关性和交易定价的公允性发表的独立意见

公司独立董事根据相关法律、法规和规范性文件的规定，在详细核查了有关评估事项以后，就评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性，发表如下意见：

（一）评估机构的独立性

本次交易聘请的中联评估具有证券从业资格，具备专业胜任能力。本次评估机构的选聘程序合规，评估机构及其经办人员与上市公司、交易对方、标的公司除业务关系外，无其他关联关系，亦不存在现实的及预期的利益或冲突。中联评估作为本次交易的资产评估机构具备独立性。

（二）评估假设前提的合理性

对标的资产的评估中，评估机构及其经办人员在评估报告中所设定的评估假设前提和限制条件按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

（三）评估方法与评估目的的相关性

本次评估的目的是为本次交易提供合理的作价参考依据。本次资产评估工

作按照国家有关法规与行业规范的要求，评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致；评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值客观、公允。评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的相关性一致。

（四）评估定价的公允性

本次交易聘请的评估机构符合独立性要求，具备相应的业务资格和胜任能力，评估方法选取理由充分，具体工作中按资产评估准则等法规要求执行了现场核查，取得了相应的证据资料，本次评估实施了必要的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据及资料可靠，评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际状况，标的资产评估价值公允、准确。本次交易价格以符合《中华人民共和国证券法》规定的资产评估机构出具的并经文旅集团备案的评估结果为基础，由交易各方协商确定，标的资产定价公允、合理，交易安排不存在损害上市公司和股东利益的情形。

综上所述，我们认为：上市公司针对本次交易所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的具有相关性，出具的资产评估报告的评估结论合理，评估定价公允。

第七节 本次交易合同的主要内容

一、上市公司与文旅集团《重大资产重组协议》的主要内容

（一）合同主体

甲方：莱茵达体育发展股份有限公司

乙方：成都文化旅游发展集团有限责任公司

（二）交易方案

甲方以其持有的杭州枫潭 100.00%股权、南京莱茵达 100.00%股权与乙方持有的文旅股份 63.34%股份进行置换，资产置换的差额部分由甲方以现金方式向乙方补足。

本次交易完成后，甲方将持有乙方原持有的文旅股份 63.34%股份；乙方将分别持有枫潭置业 100.00%股权、南京莱茵达 100.00%股权。

（三）交易价格、支付方式

1、评估机构以 2023 年 4 月 30 日作为评估基准日对置入公司和置出公司的价值进行了评估。

根据《文旅股份评估报告》《杭州枫潭评估报告》《南京莱茵达评估报告》，置出公司杭州枫潭、南京莱茵达于评估基准日的股东全部权益评估值合计为 44,712.36 万元，置入公司文旅股份于评估基准日的股东全部权益评估值为 77,213.93 万元。依据上述评估价值，综合考虑本次交易的相关因素，经双方充分协商，本次交易的交易价格按照杭州枫潭 100.00%股权、南京莱茵达 100.00%股权作价 44,712.36 万元、文旅股份 100.00%股份作价 77,213.93 万元的价格乘以拟转让的股份比例进行计算。根据上述，乙方持有的文旅股份 63.34%股份与甲方持有的置出资产的等值部分置换，差额部分即 41,949,433.00 元（大写：肆仟壹佰玖拾肆万玖仟肆佰叁拾叁元整）由甲方以现金方式向乙方补足。

2、支付方式：双方同意，甲方以现金方式补足的差额部分按照以下方式支付：

（1）本协议生效之日起 10 个工作日内，甲方向乙方支付差额部分的 50%，

即 20,974,717.00 元（大写：贰仟零玖拾柒万肆仟柒佰壹拾柒元整）；

（2）置入资产交割日起 10 个工作日内，甲方向乙方支付差额部分的剩余 50%，即 20,974,716.00 元（大写：贰仟零玖拾柒万肆仟柒佰壹拾陆元整）。

（四）交易税费

本次交易所涉及的相关税费由双方依据法律规定各自承担。

（五）资产交割

1、本协议生效之日起 15 个工作日内，双方应配合向登记机关提交办理完毕置入资产、置出资产过户登记手续的申请文件；并配合办理完成置入资产过户至甲方、置出资产过户至乙方的过户登记手续。

2、双方应在交割日签署交割确认函，确认交割的具体事项。

3、因截至交割日置出公司、置入公司已发生的经营行为、非经营行为导致置出公司、置入公司在交割日后受到包括但不限于工商、税务、质量、环保、劳动及社会保障、住房公积金、不动产登记机构、安监、城管、消防、行业协会等有权机关处以的罚款、滞纳金、停业等处罚，或被要求补缴相应款项的，由其转让前的股东按照转让前的出资比例分别向置出公司、置入公司以现金方式进行补足。

4、若甲方、乙方存在截至交割日未向对方书面披露的或有事项、或者存在未列明于置出公司、置入公司财务报表中也未经双方确认、以及虽在置出公司、置入公司财务报表中列明但负债的数额大于列明数额，导致置出公司、置入公司受到财产损失的，由其转让前的股东按照转让前的出资比例分别向置出公司、置入公司以现金方式补足。

（六）双方对资产交割的承诺

1、甲方承诺，置出资产交割日前，应促使及保证本次交易满足以下条件：

（1）置出资产不存在质押、冻结或设置第三方权利或被司法机关查封的情形，亦不存在任何权属纠纷和争议或限制转让的其他情形；

（2）不存在针对置出公司或置出资产的重大诉讼、仲裁、判决、裁决、裁定、禁令、调查、处罚或其他法律程序且该等法律程序构成本次交易的重大障

碍；

(3) 置出公司的财务、经营状况不存在重大不利变化或可能发生重大不利变化，保持其现行的业务组织结构且保证其必备的人员构成无重大变化，甲方维持其资产（包括但不限于流动资产、固定资产、知识产权及其他无形资产）及相关权益的良好状态（资产的正常耗损除外），并维系其与客户、供应商及有关人士的正常业务关系，尽其最大努力避免其商誉和现有商业价值受损；

(4) 甲方在本协议项下所作任何声明、陈述、保证和承诺，在置出资产交割日于所有重大方面均为真实、准确和完整的，如同该等声明、陈述、保证和承诺于置出资产交割日作出一样。

2、乙方承诺，置入资产交割日前，应促使及保证本次交易满足以下条件：

(1) 置入资产不存在质押、冻结或设置第三方权利或被司法机关查封的情形，亦不存在任何权属纠纷和争议或限制转让的其他情形；

(2) 不存在针对文旅股份或标的资产的重大诉讼、仲裁、判决、裁决、裁定、禁令、调查、处罚或其他法律程序且该等法律程序构成本次交易的重大障碍；

(3) 文旅股份的财务、经营状况不存在重大不利变化或可能发生重大不利变化，保持其现行的业务组织结构且保证其必备的人员构成无重大变化，乙方维持其资产（包括但不限于流动资产、固定资产、知识产权及其他无形资产）及相关权益的良好状态（资产的正常耗损除外），并维系其与客户、供应商及有关人士的正常业务关系，尽其最大努力避免其商誉和现有商业价值受损；

(4) 乙方在本协议项下所作任何声明、陈述、保证和承诺，在置入资产交割日于所有重大方面均为真实、准确和完整的，如同该等声明、陈述、保证和承诺于置入资产交割日作出一样。

（七）债权债务安排

本次交易不涉及标的公司债权债务的处置或转移事项，标的公司在交割日前的债权债务在交割日后仍由其享有或承担。

（八）人员安排

本次交易不涉及标的公司职工安置事项，标的公司的职工将根据其与标的公司签署的劳动合同继续在标的公司从事原本工作。

（九）过渡期的损益安排

1、置出公司、置入公司于评估基准日之前的滚存未分配利润（如有），不在交割日前分配，由置出公司、置入公司本次交易完成后的全体股东分别享有。

2、过渡期内，置出公司、置入公司运营所产生的盈利或因其他原因增加的净资产以及运营所产生的亏损或因其他原因减少的净资产，由置出公司、置入公司本次交易完成后的全体股东分别享有和承担。

3、过渡期内，甲方对置出公司及其资产、乙方对置入公司及其资产分别负有管理义务，双方应分别促使置出公司、置入公司在过渡期内按照与过去惯例相符的正常业务经营方式经营业务并在各重大方面遵守适用法律。过渡期内，如置出公司、置入公司出现对本次交易实施产生重大不利影响的状况或对其生产经营有重大影响的事件，双方应及时书面通知对方并作出妥善处理。

4、过渡期内，非经对方书面同意，置出公司、置入公司均不进行分红。

（十）陈述、保证与承诺

1、甲方在此作出如下陈述、保证与承诺：

（1）甲方是一家根据中国法律依法设立并有效存续的股份有限公司，有权签订并履行本协议且能够独立承担民事责任；

（2）除本协议规定的相关程序外，甲方具有完全的权力和授权签署和履行本协议，就签署本协议已经取得所必须的全部或充分的授权及/或批准；

（3）甲方签署及履行本协议，不会违反法律、法规或规范性文件的规定，不会抵触或违反其作为当事人一方（或受之约束）的其他任何协议，也不会违反对甲方或其拥有的任何资产有管辖权的政府部门的决定、命令或要求或法院、仲裁机构的判决、裁定或裁决；

（4）置出资产不存在质押、冻结或设置第三方权利或被司法机关查封的情形，亦不存在任何权属纠纷和争议或限制转让的其他情形；

(5) 甲方向乙方、参与本次交易的中介机构提供的资料、文件及数据均是真实、准确、完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

(6) 甲方在本协议中的任何陈述、保证与承诺均是真实、准确和完整的。

2、乙方在此作出如下陈述、保证与承诺：

(1) 乙方均为根据中国法律依法设立并有效存续的有限责任公司，有权签订并履行本协议且能够独立承担民事责任；

(2) 乙方具有完全的权力和授权签署和履行本协议，就签署本协议已经取得所必须的全部或充分的授权及/或批准；

(3) 乙方签署及履行本协议，不会违反法律、法规或规范性文件的规定，不会抵触或违反其作为当事人一方（或受之约束）的其他任何协议，也不会违反对乙方或其拥有的任何资产有管辖权的政府部门的决定、命令或要求或法院、仲裁机构的判决、裁定或裁决。

(4) 标的资产不存在质押、冻结或设置第三方权利或被司法机关查封的情形，亦不存在任何权属纠纷和争议或限制转让的其他情形；

(5) 乙方向甲方、参与本次交易的中介机构提供的资料、文件及数据均是真实、准确、完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

(6) 乙方在本协议中的任何陈述、保证与承诺均是真实、准确和完整的。

(十一) 保密

1、双方同意，自本协议签署之日起至本次交易被依法披露之日止，双方对下述信息或文件应承担严格的保密义务：

(1) 双方在订立本协议前，及在订立及履行本协议过程中获知的与本协议有关的全部信息，包括但不限于交易方案、商业条件（意图）、谈判过程和內容等；

(2) 本协议事项有关的全部文件和资料，包括但不限于任何文件、材料、数据、合同、财务报告等；

(3) 一旦被泄露或披露将导致市场传闻、股票价格波动等异常状况的其它

信息和文件。

2、除双方向有权部门履行报批手续外，未经本协议其他方事前书面同意，任何一方均不得以任何方式向本协议之外的第三方泄露或披露上述信息和文件。双方应当采取必要措施，将本方知悉或了解上述信息和文件的人员限制在从事本次交易的相关人员范围之内，并要求相关人员严格遵守本条规定。

3、下列情形不被视为披露或泄露信息和文件：

(1) 所披露的信息和文件在披露之前已为公众所知；

(2) 依据法律、法规或规范性文件的强制性规定，或有管辖权的政府部门（如中国证监会）或深交所的决定、命令或要求，或法院、仲裁机构的判决、裁定或裁决，而进行的披露；

(3) 以订立及履行本协议为目的，在聘请各中介机构（包括独立财务顾问、审计师、评估师和律师）之前和/或之后，向各中介机构进行的披露。

（十二）违约责任

1、若甲方未按照约定按期足额向乙方支付款项且在收到乙方书面通知后仍未在通知要求的时间内支付应付未付款项的，甲方自通知载明的付款期限届满之日起每逾期一日，应向乙方支付应付未付金额万分之二的违约金；给乙方造成损失的，还应当赔偿乙方的相关损失。

2、若因一方原因，导致无法按照约定办理完成过户登记手续，且违约方在收到守约方书面通知后仍未在通知要求的时间内配合办理完成过户登记的，违约方自通知要求办理完成的期限届满之日起每逾期完成一日，应向守约方支付未办理完成过户登记的标的资产或置出资产对应的交易对价金额万分之二的违约金；给守约方造成损失的，还应当赔偿守约方的相关损失。

3、除本协议其他条款另有规定外，本协议项下任何一方违反其于本协议中作出的陈述、保证、承诺及其他义务而给另一方造成损失的（包括但不限于守约方为主张权益而支付的必要费用等），应当按照法律规定承担违约责任，赔偿其给另一方所造成的损失。

（十三）协议的生效和终止

1、本协议经双方签署（法定代表人或授权代表签署，并加盖公章）后成立，其中，保密、违约责任、适用法律和争议解决条款自本协议成立时生效，其他条款于以下事项全部满足后生效（以最后一个条件的满足日为生效日）：

- （1）甲方董事会、股东大会批准本次交易；
- （2）乙方董事会批准本次交易；
- （3）其他有权单位的审查或审批程序（如需）。

2、若存在影响本次交易的实质性障碍或本次交易未能通过相关主管部门的口头或书面审批、核准（除双方另有约定外），导致本协议无法履行，经双方协商无法解决的，本协议终止，双方互不承担任何违约或赔偿责任。

3、本协议保密和管辖法律和争议解决部分不因本协议的到期或者失效而无效。

4、经双方协商同意，可变更或终止本协议。

（十四）法律适用与争议的解决

1、本协议的订立和履行适用中国法律，并依据中国法律解释。

2、凡因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，双方首先友好协商解决。无法协商解决的，均应提交成都仲裁委员会，按照申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。仲裁的开庭地点为成都市。

3、除有关争议的条款外，在争议解决期间，不影响本协议其它条款的有效性。

二、上市公司与成都体产《重大资产重组协议》的主要内容

（一）合同主体

甲方：莱茵达体育发展股份有限公司

乙方：成都体育产业有限责任公司

（二）交易方案

甲方以支付现金方式购买乙方持有的文旅股份 3.33%股份。

本次交易完成后，甲方将持有乙方原持有的文旅股份 3.33%股份。

（三）交易价格、支付方式

1、评估机构以 2023 年 4 月 30 日作为评估基准日对置入公司的价值进行了评估。

根据《文旅股份评估报告》，置入公司文旅股份于评估基准日的股东全部权益评估值为 77,213.93 万元。依据上述评估价值，综合考虑本次交易的相关因素，经双方充分协商，本次交易的交易价格按照文旅股份 100.00%股份作价 77,213.93 万元的价格乘以拟转让的股份比例进行计算。根据上述，甲方以现金方式向乙方支付的交易对价为 25,712,239.00 元（大写：贰仟伍佰柒拾壹万贰仟贰佰叁拾玖元整）。

2、支付方式：双方同意，本次交易的交易对价按照以下方式支付：

（1）本协议生效之日起 10 个工作日内，甲方向乙方支付交易对价的 50%，即 12,856,120.00 元（大写：壹仟贰佰捌拾伍万陆仟壹佰贰拾元整）；

（2）购买资产交割日起 10 个工作日内，甲方向乙方支付交易对价的剩余 50%，即 12,856,119.00 元（大写：壹仟贰佰捌拾伍万陆仟壹佰壹拾玖元整）。

（四）交易税费

本次交易所涉及的相关税费由双方依据法律规定各自承担。

（五）资产交割

1、本协议生效之日起 15 个工作日内，双方应配合向登记机关提交办理完毕购买资产过户登记手续的申请文件；并配合办理完成购买资产过户至甲方的过户登记手续。

2、双方应在交割日签署交割确认函，确认交割的具体事项。

3、因截至交割日置入公司已发生的经营行为、非经营行为导致置入公司在交割日后受到包括但不限于工商、税务、质量、环保、劳动及社会保障、住房

公积金、不动产登记机构、安监、城管、消防、行业协会等有权机关处以的罚款、滞纳金、停业等处罚，或被要求补缴相应款项的，由其转让前的股东按照转让前的出资比例分别向置入公司以现金方式进行补足。

4、若甲方、乙方存在截至交割日未向对方书面披露的或有事项、或者存在未列明于置入公司财务报表中也未经双方确认、以及虽在置入公司财务报表中列明但负债的数额大于列明数额，导致置入公司受到财产损失的，由其转让前的股东按照转让前的出资比例分别向置入公司以现金方式补足。

（六）乙方对资产交割的承诺

乙方承诺，购买资产交割日前，应促使及保证本次交易满足以下条件：

1、购买资产不存在质押、冻结或设置第三方权利或被司法机关查封的情形，亦不存在任何权属纠纷和争议或限制转让的其他情形；

2、不存在针对文旅股份或标的资产的重大诉讼、仲裁、判决、裁决、裁定、禁令、调查、处罚或其他法律程序且该等法律程序构成本次交易的重大障碍；

3、文旅股份的财务、经营状况不存在重大不利变化或可能发生重大不利变化，保持其现行的业务组织结构且保证其必备的人员构成无重大变化，乙方维持其资产（包括但不限于流动资产、固定资产、知识产权及其他无形资产）及相关权益的良好状态（资产的正常耗损除外），并维系其与客户、供应商及有关人士的正常业务关系，尽其最大努力避免其商誉和现有商业价值受损；

（4）乙方在本协议项下所作任何声明、陈述、保证和承诺，在购买资产交割日于所有重大方面均为真实、准确和完整的，如同该等声明、陈述、保证和承诺于置入资产交割日作出一样。

（七）债权债务安排

本次交易不涉及置入公司债权债务的处置或转移事项，置入公司在交割日前的债权债务在交割日后仍由其享有或承担。

（八）人员安排

本次交易不涉及置入公司职工安置事项，置入公司的职工将根据其与置入公司签署的劳动合同继续在标的公司从事原本工作。

（九）过渡期的损益安排

1、置入公司于评估基准日之前的滚存未分配利润（如有），不在交割日前分配，由置入公司本次交易完成后的全体股东分别享有。

2、过渡期内，置入公司运营所产生的盈利或因其他原因增加的净资产以及运营所产生的亏损或因其他原因减少的净资产，由置入公司本次交易完成后的全体股东分别享有和承担。

3、过渡期内，乙方对置入公司及其资产分别负有管理义务，应促使置入公司在过渡期内按照与过去惯例相符的正常业务经营方式经营业务并在各重大方面遵守适用法律。过渡期内，如置入公司出现对本次交易实施产生重大不利影响的状况或对其生产经营有重大影响的事件，乙方应及时书面通知甲方并作出妥善处理。

4、过渡期内，非经甲方书面同意，置入公司均不进行分红。

（十）陈述、保证与承诺

1、甲方在此作出如下陈述、保证与承诺：

（1）甲方是一家根据中国法律依法设立并有效存续的股份有限公司，有权签订并履行本协议且能够独立承担民事责任；

（2）除本协议规定的相关程序外，甲方具有完全的权力和授权签署和履行本协议，就签署本协议已经取得所必须的全部或充分的授权及/或批准；

（3）甲方签署及履行本协议，不会违反法律、法规或规范性文件的规定，不会抵触或违反其作为当事人一方（或受之约束）的其他任何协议，也不会违反对甲方或其拥有的任何资产有管辖权的政府部门的决定、命令或要求或法院、仲裁机构的判决、裁定或裁决；

（4）甲方向乙方、参与本次交易的中介机构提供的资料、文件及数据均是真实、准确、完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

（5）甲方在本协议中的任何陈述、保证与承诺均是真实、准确和完整的。

2、乙方在此作出如下陈述、保证与承诺：

(1) 乙方均为根据中国法律依法设立并有效存续的有限责任公司，有权签订并履行本协议且能够独立承担民事责任；

(2) 乙方具有完全的权力和授权签署和履行本协议，就签署本协议已经取得所必须的全部或充分的授权及/或批准；

(3) 乙方签署及履行本协议，不会违反法律、法规或规范性文件的规定，不会抵触或违反其作为当事人一方（或受之约束）的其他任何协议，也不会违反对乙方或其拥有的任何资产有管辖权的政府部门的决定、命令或要求或法院、仲裁机构的判决、裁定或裁决。

(4) 购买资产不存在质押、冻结或设置第三方权利或被司法机关查封的情形，亦不存在任何权属纠纷和争议或限制转让的其他情形；

(5) 乙方向甲方、参与本次交易的中介机构提供的资料、文件及数据均是真实、准确、完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

(6) 乙方在本协议中的任何陈述、保证与承诺均是真实、准确和完整的。

(十一) 保密

1、双方同意，自本协议签署之日起至本次交易被依法披露之日止，双方对下述信息或文件应承担严格的保密义务：

(1) 双方在订立本协议前，及在订立及履行本协议过程中获知的与本协议有关的全部信息，包括但不限于交易方案、商业条件（意图）、谈判过程和内容等；

(2) 本协议事项有关的全部文件和资料，包括但不限于任何文件、材料、数据、合同、财务报告等；

(3) 一旦被泄露或披露将导致市场传闻、股票价格波动等异常状况的其它信息和文件。

2、除双方向有权部门履行报批手续外，未经本协议其他方事前书面同意，任何一方均不得以任何方式向本协议之外的第三方泄露或披露上述信息和文件。双方应当采取必要措施，将本方知悉或了解上述信息和文件的人员限制在从事本次交易的相关人员范围之内，并要求相关人员严格遵守本条规定。

3、下列情形不被视为披露或泄露信息和文件：

(1) 所披露的信息和文件在披露之前已为公众所知；

(2) 依据法律、法规或规范性文件的强制性规定，或有管辖权的政府部门（如中国证监会）或深交所的决定、命令或要求，或法院、仲裁机构的判决、裁定或裁决，而进行的披露；

(3) 以订立及履行本协议为目的，在聘请各中介机构（包括独立财务顾问、审计师、评估师和律师）之前和/或之后，向各中介机构进行的披露。

（十二）违约责任

1、若甲方未按照约定按期足额向乙方支付款项且在收到乙方书面通知后仍未在通知要求的时间内支付应付未付款项的，甲方自通知载明的付款期限届满之日起每逾期一日，应向乙方支付应付未付金额万分之二的违约金；给乙方造成损失的，还应当赔偿乙方的相关损失。

2、若因一方原因，导致无法按照约定办理完成过户登记手续，且违约方在收到守约方书面通知后仍未在通知要求的时间内配合办理完成过户登记的，违约方自通知要求办理完成的期限届满之日起每逾期完成一日，应向守约方支付未办理完成过户登记的标的资产或置出资产对应的交易对价金额万分之二的违约金；给守约方造成损失的，还应当赔偿守约方的相关损失。

3、除本协议其他条款另有规定外，本协议项下任何一方违反其于本协议中作出的陈述、保证、承诺及其他义务而给另一方造成损失的（包括但不限于守约方为主张权益而支付的必要费用等），应当按照法律规定承担违约责任，赔偿其给另一方所造成的损失。

（十三）协议的生效和终止

1、本协议经双方签署（法定代表人或授权代表签署，并加盖公章）后成立，其中，保密、违约责任、适用法律和争议解决条款自本协议成立时生效，其他条款于以下事项全部满足后生效（以最后一个条件的满足日为生效日）：

(1) 甲方董事会、股东大会批准本次交易；

(2) 乙方执行董事工作会批准本次交易；

(3) 其他有权单位的审查或审批程序(如需)。

2、若存在影响本次交易的实质性障碍或本次交易未能通过相关主管部门的口头或书面审批、核准(除双方另有约定外),导致本协议无法履行,经双方协商无法解决的,本协议终止,双方互不承担任何违约或赔偿责任。

3、本协议保密和管辖法律和争议解决部分不因本协议的到期或者失效而无效。

4、经双方协商同意,可变更或终止本协议。

(十四) 法律适用与争议的解决

1、本协议的订立和履行适用中国法律,并依据中国法律解释。

2、凡因本协议引起的或与本协议有关的任何争议,双方首先友好协商解决。无法协商解决的,均应提交成都仲裁委员会,按照申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的,对双方均有约束力。仲裁的开庭地点为成都市。

3、除有关争议的条款外,在争议解决期间,不影响本协议其它条款的有效性。

三、《重大资产重组协议补充协议》的主要内容

(一) 合同主体

甲方:莱茵达体育发展股份有限公司

乙方:成都文化旅游发展集团有限责任公司

(二) 往来款支付

截至本补充协议签署日,杭州枫潭尚有 13,203,975.62 元往来款未支付给甲方,南京莱茵达尚有 49,915,219.50 元往来款未支付给甲方。双方同意,在置出资产交割日当天,甲方应与置出公司办理完毕上述未付往来款的结算工作,乙方应为置出公司向甲方支付往来款事项提供资金支持,乙方最终提供的资金金额以置出资产交割日当日甲方与置出公司未结清往来款的具体金额为准。乙方向置出公司提供资金的利率不应高于贷款市场报价利率,且甲方、置出公司无

需对此提供担保。

双方确认，除前述未付往来款外，甲方与置出公司、乙方与文旅股份及其控股子公司不存在其他尚未了结的非经营性资金占用事项。

（三）协议的生效

本补充协议经双方签署（法定代表人或授权代表签署，并加盖公章）后成立，于以下事项全部满足后生效（以最后一个条件的满足日为生效日）：

- 1、甲方董事会、股东大会批准本次交易；
- 2、乙方董事会批准本次交易；
- 3、其他有权单位的审查或审批程序（如需）。

第八节 独立财务顾问核查意见

一、基本假设

独立财务顾问对本次交易所发表的独立财务顾问意见基于以下主要假设：

- 1、本次交易各方均遵循诚实信用的原则，均按照有关协议条款全面履行其应承担的责任；
- 2、本次交易各方所提供的有关本次交易的资料具备真实性、准确性、完整性和及时性；
- 3、有关中介机构对本次交易出具的法律、财务审计和评估等文件真实可靠；
- 4、国家现行法律、法规、政策无重大变化，宏观经济形势不会出现恶化；
- 5、本次交易所涉及的权益所在地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 6、交易各方所属行业的国家政策及市场环境无重大的不可预见的变化；
- 7、无其它人力不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

二、对本次交易合规性的核查意见

（一）本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定

1、本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

本次交易拟置入及购买文旅股份 66.67%股份，文旅股份主要从事旅游行业，本次交易完成后，上市公司将增加旅游相关业务。根据国家发改委发布《产业结构调整指导目录（2019 年本）（2021 年修订）》，生态旅游、森林旅游、体育旅游等资源综合开发、基础设施建设及信息等服务属于鼓励类产业。因此，本次交易符合国家产业政策的规定。

文旅股份主要从事旅游行业，不属于高污染行业，在生产经营过程中能够遵守国家环境保护及防治污染的有关法律、法规，报告期内不存在因环境保护违法违规而受到重大行政处罚的情形。因此，本次交易符合环境保护的相关规定。

文旅股份虽然所拥有的土地使用权及房屋建筑物存在一定的权属瑕疵，但报告期内不存在因违反土地管理方面法律法规而受到重大行政处罚的情况；上市公司及其截至报告期末合并报表范围内从事房地产开发业务的控股子公司不存在因闲置土地、炒地行为、捂盘惜售、哄抬房价而受到相关主管部门重大行政处罚的情形。因此，本次交易符合有关土地管理的法律和行政法规的规定。

本次交易未达到《国务院关于经营者集中申报标准的规定》规定的经营者集中申报标准，不存在违反《中华人民共和国反垄断法》规定的情形。

综上所述，本次交易不存在不符合国家产业政策和有关违反国家有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规规定的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（一）项的规定。

2、本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件

根据《证券法》《股票上市规则》的规定，上市公司股权分布发生变化不再具备上市条件是指：社会公众持有的股份低于公司股份总数的 25%，公司股本总额超过人民币 4 亿元的，社会公众持股的比例低于 10%。社会公众不包括：1、持有上市公司 10%以上股份的股东及其一致行动人；2、上市公司的董事、监事、高级管理人员及其关联人。

本次交易不涉及发行股份，本次交易完成后，上市公司股权结构不发生变动，本次交易不会导致上市公司的股本总额和股权结构发生变化。

因此，本次交易完成后，社会公众股东合计持有的股份不会低于上市公司总股本的 10%，不会出现导致莱茵体育不符合股票上市条件的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（二）项的规定。

3、本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

本次交易置出资产、置入及购买资产的交易价格以符合《证券法》规定的资产评估机构出具的评估报告的评估结果为基础，由上市公司与交易对方协商确定，并已由交易各方签订附条件生效的《重大资产重组协议》约定。本次交易中，上市公司保证评估机构及其经办人员与上市公司、交易对方、标的公司除业务关系外，无其他关联关系，亦不存在现实的及预期的利益或冲突，具有

独立性，其最终出具的评估报告符合客观、公正、独立、科学的原则。

因此，本次交易的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（三）项的规定。

4、本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

本次交易上市公司拟置出杭州枫潭 100%股权、南京莱茵达 100%股权，拟置入及购买文旅股份 66.67%股份，上述标的资产权属清晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷，不存在质押、担保、查封、冻结等权利受限的情形，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务的处理合法。

本次交易完成后，文旅股份将成为上市公司的子公司，杭州枫潭和南京莱茵达将成为文旅集团的子公司，仍为独立的法律主体，不涉及对各自原有债权债务的处理，债权债务主体未发生变更，本次交易不涉及标的公司债权债务的转移。

根据上市公司、杭州枫潭以及文旅股份的相关贷款/担保合同约定，本次股权转让需取得债权人同意并需落实债务担保责任等。针对上市公司向杭州枫潭银行借款提供的担保，上市公司已向杭州枫潭提供借款 3,100.00 万元，用于其清偿银行借款并解除上市公司对其的担保，2023年8月15日，杭州枫潭已结清江苏银行股份有限公司杭州分行借款，上市公司对杭州枫潭的担保已解除。文旅集团将于置出资产交割日当天向置出公司提供借款，用于置出公司清偿与上市公司之间的资金往来。除此之外，上市公司、文旅股份已取得相关金融机构债权人关于原则上同意本次交易的同意函。

综上所述，本次交易所涉及的标的资产权属清晰，除本次交易尚需履行程序和取得批准外，资产过户或者转移不存在实质性法律障碍，相关债权债务处理合法，符合《重组管理办法》第十一条第（四）项的规定。

5、本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

本次交易完成后，文旅股份将纳入莱茵体育的合并范围，预计上市公司盈利能力将有所提升，有助于增强上市公司的持续经营能力。

因此，本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（五）项的规定。

6、本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

本次交易前，上市公司在资产、人员、财务、机构和业务方面保持独立。本次交易完成后，上市公司将严格按照《上市公司治理准则》等法律法规的要求，继续完善相关内部决策和管理制度，建立健全有效的法人治理结构，保证上市公司在人员、资产、财务、机构、业务等方面的独立性，规范上市公司运作，符合《重组管理办法》第十一条第（六）项的规定。

7、本次交易有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

本次交易前，上市公司已按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等法律、法规及中国证监会、深交所的相关规定，在《公司章程》的框架下，设置了股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定了相应的议事规则，具有健全的法人治理结构和完善的内部控制制度。本次交易完成后，上市公司仍将严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等相关法律、法规、规范性文件、《公司章程》等公司制度的要求规范运作，进一步完善公司法人治理结构，切实保护全体股东的利益。

因此，本次交易前上市公司已形成健全有效的法人治理结构，本次交易有利于上市公司保持健全有效的法人治理结构，不会对上市公司的法人治理结构造成不利影响，符合《重组管理办法》第十一条第（七）项的规定。

经核查，独立财务顾问认为：本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定。

（二）本次交易不属于《重组管理办法》第十三条规定的重组上市

截至本报告出具日，上市公司最近 36 个月内控制权未发生变动。本次交易不涉及发行股份，不涉及上市公司股权的变动，不会导致上市公司控股股东、实际控制人发生变更。因此，本次交易不构成《重组管理办法》第十三条规定

的重组上市情形，本次交易不构成重组上市。

经核查，独立财务顾问认为：本次交易不构成《重组管理办法》第十三条规定的重组上市情形，本次交易不构成重组上市。

（三）本次交易不涉及《重组管理办法》第四十三条、第四十四条规定的情形

本次交易不涉及股份发行、不存在募集配套资金的情况。

经核查，独立财务顾问认为：本次交易不涉及《重组管理办法》第四十三条、第四十四条规定的情形。

（四）本次交易符合《上市公司监管指引第 9 号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》第四条的规定

1、本次交易的标的资产为股权，不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、许可建设等有关报批事项。本次交易涉及的有关报批事项、有关主管部门报批的进展情况和尚需呈报批准的程序已在本报告中披露，并对可能无法获得批准的风险作出了特别提示。

2、本次交易拟置入及购买资产为文旅股份 66.67% 股份，文旅集团、成都体产对该等股份拥有合法的权利，不存在被限制或禁止转让的情形，文旅股份亦不存在出资不实或者影响其合法存续的情况。

3、本次交易拟置入及购买资产为文旅股份 66.67% 股份，文旅股份具备开展经营活动所必备的独立完整资产以及相应的人员、销售和管理体系。本次交易不会影响上市公司资产的完整性，不会影响上市公司在人员、采购、生产、销售、知识产权等方面的独立性。

4、本次交易有利于上市公司改善财务状况、增强持续经营能力，有利于上市公司实现业务转型、增强抗风险能力，不会影响上市公司的独立性，且不会新增重大不利影响的同业竞争，基于旅游行业政策与主要经营模式等原因会新增关联交易。

经核查，独立财务顾问认为：除了基于旅游行业政策与主要经营模式等原因会新增关联交易外，本次交易符合《上市公司监管指引第 9 号》第四条的规

定。

三、对本次交易所涉及的资产定价合理性的核查意见

(一) 本次交易定价依据

本次交易中，评估机构以2023年4月30日为评估基准日，采用资产基础法和收益法对标的资产的价值进行评估，并选用资产基础法评估结果作为本次评估结果。上市公司以评估报告的评估结果为依据，确定标的资产作价，具体情况如下：

1、评估情况

(1) 拟置出资产的评估情况

单位：万元

交易标的名称	基准日	评估或估值方法	评估或估值结果	增值率/溢价率	本次拟交易的权益比例	交易价格	其他说明
杭州枫潭	2023年4月30日	资产基础法	35,031.99	32.34%	100.00%	35,031.99	无
南京莱茵达	2023年4月30日	资产基础法	9,680.37	43.33%	100.00%	9,680.37	无
合计	-	-	44,712.36	-	-	44,712.36	-

(2) 拟置入及购买资产的评估情况

单位：万元

交易标的名称	基准日	评估或估值方法	评估或估值结果	增值率/溢价率	本次拟交易的权益比例	交易价格	其他说明
文旅股份	2023年4月30日	资产基础法	77,213.93	24.66%	66.67%	51,478.53	无
合计	-	-	77,213.93	-	-	51,478.53	-

2、支付方式

(1) 拟置出资产的支付方式

单位：元

序号	交易对方	交易标的名称及权益比例	支付方式		向该交易对方收取的总对价
			资产置换	现金	
1	文旅集团	杭州枫潭100%股权	350,319,900.00	-	350,319,900.00
2	文旅集团	南京莱茵达100%股权	96,803,700.00	-	96,803,700.00
合计	-	-	447,123,600.00	-	447,123,600.00

(2) 拟置入及购买资产的支付方式

单位：元

序号	交易对方	交易标的名称及权益比例	支付方式		向该交易对方支付的总对价
			资产置换	现金	
1	文旅集团	文旅股份 63.34%股份	447,123,600.00	41,949,433.00	489,073,033.00
2	成都体产	文旅股份 3.33%股份	-	25,712,239.00	25,712,239.00
合计	-	-	447,123,600.00	67,661,672.00	514,785,272.00

(二) 本次交易定价的公允性分析

1、置出资产估值水平与同行业上市公司、市场可比交易比较

本次拟置出房地产杭州枫潭、南京莱茵达主营业务为房地产租赁与销售业务，截至 2023 年 4 月 30 日，同行业上市公司市盈率及市净率情况如下：

序号	证券代码	证券简称	市盈率	市净率
1	000002.SZ	万科 A	7.56	0.70
2	600048.SH	保利发展	9.08	0.84
3	001979.SZ	招商蛇口	24.79	1.05
4	601155.SH	新城控股	24.06	0.55
5	600606.SH	绿地控股	39.38	0.43
6	600383.SH	金地集团	6.03	0.56
平均值			18.48	0.69
中位数			16.57	0.63
杭州枫潭			-	1.32
南京莱茵达			-	1.43

注 1：可比上市公司市盈率=2023 年 4 月 30 日市值/2022 年归属于母公司股东净利润；可比上市公司市净率=2023 年 4 月 30 日市值/2023 年 3 月 31 日归属于母公司股东净资产。

注 2：杭州枫潭、南京莱茵达 2023 年 1-4 月均处于亏损状态，不计算市盈率；置出资产市净率=评估值/评估基准日置出资产归属于母公司净资产账面价值。

选取最近一年并购重组交易中标的公司主营业务为房地产业务的交易案例进行比较，具体情况如下：

序号	证券代码	证券简称	标的资产	评估方法	评估基准日	增值率
1	000523.SZ	广州浪奇	新仕诚 60%股权	收益法	2022/12/31	223.03%
2	600223.SH	鲁商发展	鲁商置业 100%股权	资产基础法	2022/10/31	70.53%
			菏泽置业 100%股权	资产基础法	2022/10/31	8.16%

序号	证券代码	证券简称	标的资产	评估方法	评估基准日	增值率
			临沂地产 100% 股权	资产基础法	2022/10/31	56.04%
			临沂置业 51% 股权	资产基础法	2022/10/31	4.41%
			临沂金置业 44.10% 股权	资产基础法	2022/10/31	21.35%
			临沂发展 32% 股权	资产基础法	2022/10/31	15.69%
3	000506.SZ	中润资源	淄博置业 100% 股权	资产基础法	2022/9/30	92.88%
			济南兴瑞 100% 股权	资产基础法	2022/9/30	80.58%
4	600684.SH	珠江股份	珠江股份所持有的房地产开发业务相关的资产负债，包括珠江股份持有的与房地产开发业务相关的控股公司股权、参股公司股权；应收参股公司与房地产开发相关的债权；为开展房地产开发业务发行的公司债券	资产基础法	2022/8/31	28.52%
平均值						42.02%
中位数						42.28%
		杭州枫潭		资产基础法	2023/4/30	32.34%
		南京莱茵达		资产基础法	2023/4/30	43.33%

注：增值率平均值计算剔除广州浪奇 223.03% 的极值。

截至 2023 年 4 月 30 日，同行业可比上市公司市净率平均值为 0.69、中位数为 0.63，本次拟置出的杭州枫潭和南京莱茵达市净率分别为 1.32 和 1.43，高于可比上市公司市净率平均值和中位数。同行业可比案例的标的资产增值率平均值为 42.02%，中位数为 42.28%，本次拟置出的杭州枫潭和南京莱茵达评估增值率分别为 32.34% 和 43.33%，与可比案例评估增值率的平均值和中位数较为接近。综合来看，本次置出资产采用资产基础法进行评估符合行业惯例，具有合理性；评估情况符合行业定价规则，交易定价具有公允性，充分考虑了上市公司股东的利益。

2、置入公司估值水平与同行业上市公司、市场可比交易比较

文旅股份主营业务为索道、滑雪、酒店经营、娱乐等旅游相关业务，所处行业为旅游行业，截至 2023 年 4 月 30 日，同行业上市公司市盈率及市净率情况如下：

序号	证券代码	证券简称	市盈率	市净率
1	000888.ZS	峨眉山 A	-	2.08
2	603199.SH	九华旅游	-	2.81
3	603199.SH	黄山旅游	-	2.06
4	002033.SZ	丽江股份	1,716.51	2.56
平均值			-	2.38
中位数			-	2.32
文旅股份			26.79	1.25

注 1：可比上市公司市盈率=2023 年 4 月 30 日市值/2022 年归属于母公司股东净利润；可比上市公司市净率=2023 年 4 月 30 日市值/2023 年 3 月 31 日归属于母公司股东净资产。

注 2：可比上市公司 2022 年归属于母公司股东净利润除丽江股份外均亏损，不计算可比上市公司市盈率。

注 3：文旅股份市盈率=评估值/评估基准日文旅股份归属于归属于母公司股东净利润；文旅股份市净率=评估值/评估基准日置出资产归属于母公司净资产账面价值。

从业务和交易相似性的角度，文旅股份所处行业较为细分，完全与文旅股份业务相同的近期交易案例较少，因此选取与交易标的同属于文旅消费行业的交易案例作为可比交易案例，具体情况如下：

序号	证券代码	证券简称	标的资产	评估方法	评估基准日	增值率
1	600358.SH	国旅联合	风景独好 100% 股权	收益法	2022/12/31	211.39%
			文旅科技 100% 股权	收益法	2022/12/31	182.55%
2	600576.SH	祥源文旅	百龙绿色 100% 股权	资产基础法	2022/4/30	286.90%
			凤凰祥盛 100% 股权	收益法	2022/4/30	529.14%
			黄龙洞旅游 100% 股权	收益法	2022/4/30	1056.78%
			齐云山股份 80% 股份	收益法	2022/4/30	1.33%
			小岛科技 100% 股权	收益法	2022/4/30	18.97%
3	600749.SH	西藏旅游	新绎游船 100% 股权	收益法	2020/12/31	28.79%
4	600250.SH	南纺股份	秦淮风光 51% 股权	收益法	2019/4/30	457.15%
5	002627.SZ	三峡旅游	九凤谷 100% 股权	收益法	2018/12/31	297.22%
平均值						223.72%
中位数						249.15%
文旅股份 66.67% 股份				资产基础法	2023/4/30	24.66%

注：增值率平均值计算剔除黄龙洞旅游 1056.78% 的评估增值率极值。

截至 2023 年 4 月 30 日，同行业可比上市公司市盈率为负值，主要原因系受公共卫生事件影响较大，可比上市公司 2022 年大部分亏损。市净率方面，同行

业可比上市公司市净率平均值为 2.38、中位数为 2.32，文旅股份市净率为 1.25，略低于同行业平均水平。同行业可比案例的标的资产增值率平均值为 223.72%，中位数为 249.15%，文旅股份的评估增值率为 24.66%，远低于同行业平均水平，主要原因系：文旅股份采用的资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业账面资产和可识别的表外无形资产的重置价值；同行业可比公司普遍采用收益法评估，收益法在评估过程中不仅考虑了标的公司的账面资产，同时也考虑了其拥有的客户资源、市场开拓、销售渠道、经营管理水平、研发能力等对盈利能力产生重大影响的因素，该部分因素无法在账面得到体现。通常情况下，选择收益法更能体现企业的价值。但鉴于文旅股份所处旅游行业受公共卫生事件影响，行业尚处在逐渐恢复阶段，未来收益具有较大的不确定性，采用资产基础法可以更为合理反映文旅股份现有资产的重置价值，反映企业股东权益的市场价值。

经核查，独立财务顾问认为：本次交易所涉及的资产定价合理。

四、对本次交易评估方法的适当性、评估假设其前提的合理性、重要评估参数的合理性的核查意见

（一）本次交易评估方法的恰当性

本次评估的目的系为确定标的资产截至评估基准日的市场价值，为本次交易相关定价提供参考依据。评估机构采取了资产基础法、收益法对置出资产、文旅股份进行了评估，实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致，最终评估机构选择了资产基础法的评估结论。

评估机构本次评估工作按照国家相关法律、法规、规范性文件与行业管理及评估准则的要求，在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，实施了必要的评估程序对标的资产在评估基准日的市场价值进行了评估，评估机构针对本次交易标的资产所选用的评估方法选用恰当。

（二）评估假设前提的合理性分析

评估机构及其经办人员在为本次交易出具的评估报告中所设定的评估假设前提和限制条件按照国家有关法规和规定执行，遵循了市场通用的惯例或准则，

符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

（三）重要评估参数取值的合理性

关于本次交易重要评估参数取值，详见本报告第六节。

经核查，独立财务顾问认为：评估机构针对本次交易标的资产所选用的评估方法选用恰当，评估假设前提具有合理性，重要评估参数取值具有合理性。

五、对本次交易完成后上市公司持续经营能力、财务状况、是否有利于上市公司的持续发展、是否存在损害股东合法权益的核查意见

（一）本次交易对上市公司持续经营能力的影响

本次交易前，上市公司的主营业务为房地产销售与租赁、体育。受宏观经济增速放缓、人口结构变迁以及城市化速度逐步下降等因素影响，房地产行业整体发展速度减缓。最近两年，公司营业收入有所下降，净利润连续为负，上市公司盈利的不确定性有所增加。

文旅股份主营业务为索道、滑雪、酒店经营、娱乐等旅游相关业务，主要为游客提供交通观景索道客运、滑雪与娱乐等运动游乐项目、酒店住宿与餐饮等服务。通过本次交易，上市公司将原有部分房地产销售与租赁业务资产置出，同时置入行业前景良好的旅游业务资产。

本次交易完成后，上市公司将新增冰雪山地旅游运动等旅游相关业务，实现业务转型，聚焦于稳定运营与盈利的旅游业务，进而有利于优化上市公司的业务结构，增强上市公司的资产质量及竞争力、提升上市公司盈利的稳定性及持续性，促进上市公司高质量发展。因此，本次交易完成后，上市公司持续经营能力将得到增强。

（二）本次交易对上市公司财务状况的影响

根据上市公司的财务报告以及中审众环出具的《备考审阅报告》，本次交易前后，上市公司主要财务指标变化如下：

单位：万元

资产负债表项目	2023年4月30日			2022年12月31日		
	实际数 (交易前)	备考数 (交易后)	增长率	实际数 (交易前)	备考数 (交易后)	增长率
资产总额	179,075.39	212,893.22	18.88%	183,310.29	214,937.83	17.25%
负债总额	70,734.01	83,121.64	17.51%	75,582.45	90,113.23	19.23%
所有者权益	108,341.39	129,771.58	19.78%	107,727.84	124,824.60	15.87%
资产负债率	39.50%	39.04%	-0.46%	41.23%	41.93%	0.70%
归属于母公司所有者净资产	108,625.31	109,430.96	0.74%	108,614.82	106,381.90	-2.06%
每股净资产 (元/股)	0.84	0.85	1.19%	0.84	0.83	-1.19%
利润表项目	2023年1-4月			2022年		
	实际数 (交易前)	备考数 (交易后)	增长率	实际数 (交易前)	备考数 (交易后)	增长率
营业收入	9,227.95	17,348.75	88.00%	11,922.20	23,848.37	100.03%
营业成本	5,090.33	7,574.25	48.80%	8,475.18	14,215.65	67.73%
利润总额	951.37	5,922.61	522.53%	-3,553.71	1,046.23	-
净利润	613.55	4,923.59	702.48%	-3,731.34	332.56	-
归属于母公司所有者的净利润	10.49	3,034.21	28,824.80%	-3,616.50	-742.37	-
基本每股收益 (元/股)	0.00	0.02	28,824.80%	-0.03	-0.01	-
扣除非经常性损益后基本每股收益 (元/股)	0.00	0.02	28,824.80%	-0.04	-0.01	-

注：上市公司2023年1-4月财务报表未经审计。

本次交易完成后，报告期末上市公司总资产、总负债、归属于母公司的所有者权益、每股净资产均有所增加，资产负债率下降；2022年、2023年1-4月，上市公司营业收入、归属于母公司所有者的净利润、基本每股收益均有所提升。本次交易有利于提升上市公司资产质量，增强上市公司持续经营能力。

（三）本次交易有利于上市公司的持续发展

本次交易前，上市公司的主营业务为房地产销售与租赁、体育；本次交易完成后，文旅股份将成为莱茵体育控股子公司，上市公司的主营业务将变更为旅游、体育、房地产销售与租赁，上市公司将新增冰雪旅游、山地运动及相关

配套的旅游业务。本次交易将通过优化资产结构，剥离低效资产，围绕、体育、旅游、文化三大产业搭建主营业务体系。上市公司将依托文旅股份，进一步做大做强冰雪山地旅游运动等旅游相关业务，加快推动“泛文旅体”融合发展战略。

在旅游业务方面，文旅股份具有一定的核心竞争力和行业地位，具体情况如下：

1、核心竞争力

(1) 资源禀赋优势

文旅股份的索道、酒店、滑雪场等旅游设施均位于西岭雪山景区内。西岭雪山位于四川省成都市大邑县境内，总面积 483 平方公里，是世界自然遗产——大熊猫栖息地、国家级风景名胜区，国家级森林公园、4A 级旅游景区。西岭雪山因唐代大诗人杜甫的千古绝句“窗含西岭千秋雪，门泊东吴万里船”而得名，景区内终年积雪的大雪山，拥有独特的南方林海雪原景观，雪质资源禀赋优异。

西岭雪山海拔 5,364 米，为成都第一峰，相比于普通滑雪场，西岭雪山具备独特的旅游资源优势，如云海、日出、森林佛光、日照金山、阴阳界等独特的高山气象景观，组成了高山自然风景区。此外，西岭雪山属立体气温带，现已形成“春赏杜鹃夏避暑，秋观红叶冬滑雪”的四季旅游格局。

(2) 区位优势

文旅股份在西岭雪山景区内开展旅游业务，西岭雪山距成都仅 110 公里，是距离成都最近的雪山，交通区位便捷。文旅股份在西岭雪山上铺设的滑雪场也是川渝地区乃至我国南方等低纬度地区稀缺的集滑雪运动和旅游于一体的室外滑雪场。因此，文旅股份区位优势明显。

(3) 配套设施优势

文旅股份在西岭雪山景区内建有索道、酒店与滑雪场等旅游设施。其中，西岭滑雪场建有多条滑雪道及配套观光缆车，包括初中级滑雪道 2 条、中级滑雪道 1 条、高级滑雪道 2 条、儿童滑雪道 1 条、单板公园道 1 条，并配套四人吊

椅式缆车 2 条及魔毯 2 条；此外景区内还配备箱式缆车索道 3 条，其中鸳鸯池 1 号索道、鸳鸯池 2 号索道等 2 条为交通客运索道，日月坪索道为观景客运索道；在游客中心、鸳鸯池和日月坪观景平台，文旅股份建有山地度假酒店、映雪酒店、斯堪的纳酒店、枫叶酒店、首峰别苑等 5 座酒店。此外，文旅股份还配备有雪地摩托、蛇形雪橇、雪上飞碟、雪上飞伞、雪上滑车等近 20 个雪地游乐项目。综上，文旅股份围绕西岭雪山旅游业务配套设施齐全，具有优势。

2、行业地位

我国幅员辽阔，旅游资源非常丰富，各旅游目的地比较分散。由于旅游业的区域性特征比较明显，对市场份额的竞争主要体现在区域内企业对有限的客源的竞争。文旅股份与其他旅游类公司相比，经营业务所在景区为西岭雪山景区，因唐代大诗人杜甫的千古绝句“窗含西岭千秋雪，门泊东吴万里船”而得名，景区知名度较高。文旅股份拥有索道、滑雪、酒店经营、娱乐等旅游相关业务，形成了较为完整的旅游业务链，具有明显的竞争优势和一定的市场份额。在滑雪旅游方面，文旅股份着力打造具有综合功能和度假区性质的大型滑雪场，目前已成为我国西南地区集滑雪、赏雪、玩雪、戏雪于一体的滑雪游乐中心之一。文旅股份依托西岭雪山景区的优质旅游资源，充分发挥旅游资源整合优势、专业化运营管理优势，在西岭雪山景区旅游市场占据优势地位。

就上述文旅股份的核心竞争力和行业地位，上市公司在业务转型的过程中，将聚焦于稳定运营与盈利的旅游业务，进而有利于优化上市公司的业务结构，增强上市公司的资产质量及竞争力、提升上市公司盈利的稳定性及持续性，促进上市公司高质量发展。因此，本次交易有利于上市公司的持续发展。

（四）本次交易不存在损害股东合法权益的情形

本次交易完成后，上市公司总资产、总负债、归属于母公司的所有者权益、每股净资产均有所增加；上市公司营业收入、归属于母公司所有者的净利润、基本每股收益均有所提升。本次交易有利于提升上市公司资产质量，增强上市公司的持续经营能力。因此，本次交易不存在损害股东合法权益的情形。

经核查，独立财务顾问认为：本次交易完成后，上市公司持续经营能力将得到增强，本次交易有利于提升上市公司资产质量，增强上市公司的持续经营

能力，本次交易有利于上市公司的持续发展，本次交易不存在损害股东合法权益的情形。

六、对本次交易对上市公司的市场地位、经营业绩、持续发展能力、公司治理机制的核查意见

（一）交易完成后上市公司市场地位、经营业绩、持续发展能力

本次交易完成后上市公司市场地位、经营业绩、持续发展能力详见本报告第八节之“五、对本次交易完成后上市公司持续经营能力、财务状况、是否有利于上市公司的持续发展、是否存在损害股东合法权益的核查意见”。

（二）交易完成后上市公司的公司治理机制

本次交易完成后上市公司的公司治理机制详见本报告第八节之“二、（一）7、本次交易有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构”。

经核查，独立财务顾问认为：本次交易完成后，上市公司的旅游业务具有一定的市场地位，本次交易有利于提升上市公司资产质量，增强上市公司的持续经营能力；本次交易有利于上市公司保持健全有效的法人治理结构，本次交易不会对现有的上市公司治理结构产生不利影响。

七、对交易合同约定的资产交付安排是否可能导致上市公司交付现金后不能及时获得对价的风险，相关的违约责任是否切实有效的核查意见

本次交易上市公司和交易对方已就资产交割的具体程序、违约责任等问题进行了明确约定，详见本报告第七节。

经核查，独立财务顾问认为：本次交易所涉及的各项合同及程序合法，在交易各方履行本次交易相关协议的情况下，交易合同约定的资产交付安排不存在导致上市公司交付现金后不能及时获得对价的风险，相关的违约责任切实有效。

八、对本次交易是否构成关联交易的核查意见

本次交易前，文旅集团持有上市公司控股股东成都体投 100% 股权，文旅集

团为上市公司间接控股股东。同时，文旅集团持有成都体产 100% 股权。根据《股票上市规则》等相关规定，本次交易的交易对方文旅集团和成都体产属于上市公司的关联方，本次交易构成关联交易。

经核查，独立财务顾问认为：本次交易构成关联交易。

九、关于本次交易中聘请第三方等廉洁从业情况的核查意见

独立财务顾问按照《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》（中国证券监督管理委员会公告〔2018〕22号）的规定，就本次交易过程中依法需聘请的证券服务机构之外，独立财务顾问与上市公司是否聘请第三方及相关聘请行为的合法合规性进行核查，核查意见如下：

（一）独立财务顾问有偿聘请第三方等相关行为的核查

经自查，中泰证券作为上市公司重大资产置换及支付现金购买资产暨关联交易项目的独立财务顾问，在独立财务顾问业务过程中，不存在各类直接或间接有偿聘请第三方行为的情形。

（二）上市公司有偿聘请第三方等相关行为的核查

独立财务顾问对上市公司本次交易中有偿聘请第三方等相关行为进行了专项核查。经核查，上市公司在本次交易中，除聘请中泰证券股份有限公司为独立财务顾问、北京市竞天公诚律师事务所为本次交易法律顾问、中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为本次交易审计机构、中联资产评估集团有限公司为本次交易评估机构之外，不存在直接或间接有偿聘请其他第三方机构或个人的行为。

经核查，独立财务顾问认为：在上市公司本次交易中，独立财务顾问不存在直接或间接有偿聘请第三方的行为。上市公司在本次交易中除聘请独立财务顾问、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构等依法需聘请的证券服务机构之外，不存在直接或间接有偿聘请其他第三方的行为，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》（中国证券监督管理委员会公告〔2018〕22号）的相关规定。

十、关于摊薄即期回报情况及相关填补即期回报措施的核查意见

独立财务顾问根据《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发〔2013〕110号）、《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（中国证券监督管理委员会公告〔2015〕31号）等相关法规的要求，就本次交易对上市公司本次交易摊薄即期回报情况及相关填补即期回报措施及相关承诺进行了核查，核查意见如下：

（一）本次交易摊薄即期回报分析

根据上市公司的财务报告以及中审众环出具的《备考审阅报告》，本次交易前后，上市公司主要财务数据对比情况如下：

项目	2023年1-4月		2022年	
	实际数 (交易前)	备考数 (交易后)	实际数 (交易前)	备考数 (交易后)
营业收入（万元）	9,227.95	17,348.75	11,922.20	23,848.37
利润总额（万元）	951.37	5,922.61	-3,553.71	1,046.23
净利润（万元）	613.55	4,923.59	-3,731.34	332.56
归属于母公司所有者的净利润 (万元)	10.49	3,034.21	-3,616.50	-742.37
扣除非经常性损益后归属于母 公司所有者的净利润（万元）	-16.34	2,810.34	-4,727.64	-1,791.09
扣除非经常性损益后基本每股 收益（元/股）	0.00	0.02	-0.04	-0.01
扣除非经常性损益后稀释每股 收益（元/股）	0.00	0.02	-0.04	-0.01

注：上市公司2023年1-4月财务报表未经审计。

由上可见，本次交易前，上市公司2022年和2023年1-4月扣除非经常性损益后基本每股收益分别为-0.04元/股和0.00元/股，本次交易完成后，上市公司2022年和2023年1-4月扣除非经常性损益后备考基本每股收益分别为-0.01元/股和0.02元/股。本次交易完成后，上市公司归属于母公司股东的净利润将增加，因此，不存在因本次交易而导致摊薄即期回报的情况。

（二）上市公司填补即期回报的措施

虽然根据测算，本次交易不会导致上市公司摊薄即期回报的情况，但为了维护上市公司和全体股东的利益，若出现摊薄即期回报的情况，上市公司拟采取以下措施，以充分保障对股东的持续回报：

1、不断完善上市公司治理，为上市公司发展提供制度保障

上市公司已制定了较为完善、健全的法人治理结构及经营管理制度，保证了上市公司各项经营活动的正常有序进行。本次交易完成后，上市公司将继续严格遵守《公司法》《证券法》等法律、法规、规范性文件的规定，不断完善上市公司治理结构，切实保护投资者尤其是中小投资者权益，为上市公司发展提供制度保障。

2、加强经营管理和内部控制，提升经营效率，降低运营成本

上市公司将进一步加强经营管理和内部控制，提高公司日常运营效率，降低公司运营成本。上市公司将努力提高资金的使用效率，设计合理的资金使用方案，规范有效地运用各种融资工具和渠道，控制资金成本，节省上市公司的各项费用支出，全面有效地控制上市公司经营和管理风险，提升经营效率。

3、保持稳定的股东回报政策，强化投资者回报机制

上市公司已根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》等相关规定、《公司章程》等公司制度中关于利润分配的要求，实行持续、稳定、积极的利润分配政策，同时结合上市公司实际情况和投资者意愿，广泛听取投资者尤其是中小股东以及独立董事的意见和建议。上市公司将持续完善公司利润分配政策并更加明确对股东回报的合理规划，强化中小投资者权益保障机制，重视提高现金分红水平，强化投资者回报机制并给予投资者合理回报。

上述填补即期回报措施的制定不等于对上市公司未来利润作出保证。

（三）关于填补即期回报措施能够得到切实履行的承诺

1、上市公司控股股东的承诺

上市公司控股股东成都体投为保障上市公司填补即期回报措施能够得到切实履行，作出如下承诺：

“（1）不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；

（2）本承诺出具后，若中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所等监管机构就填补即期回报措施及其承诺的相关规定作出其他监管要求的，且上述承

诺不能满足该等监管要求时，本公司承诺届时将按照监管机构的最新要求出具补充承诺；

（3）本公司承诺切实履行上市公司制定的有关填补即期回报措施以及本公司作出的相关承诺。若本公司违反或未能履行该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本公司愿意依法承担相应的赔偿责任。”

2、上市公司间接控股股东的承诺

上市公司间接控股股东文旅集团为保障上市公司填补即期回报措施能够得到切实履行，作出如下承诺：

“（1）不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；

（2）本承诺出具后，若中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所等监管机构就填补即期回报措施及其承诺的相关规定作出其他监管要求的，且上述承诺不能满足该等监管要求时，本公司承诺届时将按照监管机构的最新要求出具补充承诺；

（3）本公司承诺切实履行上市公司制定的有关填补即期回报措施以及本公司作出的相关承诺。若本公司违反或未能履行该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本公司愿意依法承担相应的赔偿责任。”

3、上市公司董事、高级管理人员的承诺

上市公司董事、高级管理人员为保障上市公司填补即期回报措施能够得到切实履行，作出如下承诺：

“（1）不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害上市公司利益；

（2）对本人的职务消费行为进行约束；

（3）不动用上市公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动；

（4）由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与上市公司填补即期回报措施的执行情况相挂钩；

（5）若上市公司实施股权激励计划，则拟公布的股权激励的行权条件与上

上市公司填补即期回报措施的执行情况相挂钩；

（6）本承诺出具后，若中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所等监管机构就填补即期回报措施及其承诺的相关规定作出其他监管要求的，且上述承诺不能满足该等监管要求时，本人承诺届时将按照监管机构的最新要求出具补充承诺；

（7）本人承诺切实履行上市公司制定的有关填补即期回报措施以及本人作出的相关承诺，若本人违反或未能履行该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担相应的赔偿责任。”

经核查，独立财务顾问认为：本次交易不会导致上市公司摊薄即期回报的情况。若出现摊薄即期回报的情况，上市公司拟采取的填补即期回报措施切实可行，上市公司控股股东、间接股东、董事、高级管理人员已对公司填补即期回报措施能够得到切实履行作出了承诺，符合《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发〔2013〕110号）、《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（中国证券监督管理委员会公告〔2015〕31号）等相关法规的要求，有利于保护中小投资者的合法权益。

第九节 独立财务顾问内部审核程序及内部审核意见

一、内部审核程序

根据《公司法》《证券法》《重组管理办法》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组》《上市公司监管指引第 9 号》《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》等相关法律、法规、规范性文件的规定，中泰证券就莱茵达体育发展股份有限公司重大资产置换及支付现金购买资产暨关联交易项目的具体审核流程如下：

（一）项目立项

项目组对相关交易各方、标的资产进行尽职调查，于 2023 年 6 月 18 日向中泰证券投资银行业务委员会质控部提出立项申请。2023 年 7 月 10 日，中泰证券投资银行业务委员会立项审核委员会召开 2023 年第 38 次股权会议，对莱茵达体育发展股份有限公司重大资产置换及支付现金购买资产暨关联交易项目进行立项审核，经立项委员投票表决，同意本项目立项。2023 年 7 月 11 日，中泰证券投资银行业务委员会签发《项目立项决议》（立项股 2023 年 38 号）。

（二）质控部审核

项目组根据相关法律、法规、规范性文件的要求，对上市公司编制的重组报告书及相关文件进行全面的核查。核查完成后，项目组申请内核会前质控审核，中泰证券投资银行业务委员会质控部组织人员进行了审核和底稿查阅，对文件的质量、材料的完备性、项目的合规性等方面进行审查，并与项目组进行了充分沟通。中泰证券投资银行业务委员会质控部于 2023 年 9 月 9 日出具了《莱茵达体育发展股份有限公司重大资产置换及支付现金购买资产暨关联交易之独立财务顾问项目质量控制报告》（质控股 2023 年 29 号）及《莱茵达体育发展股份有限公司重大资产置换及支付现金购买资产暨关联交易之独立财务顾问项目工作底稿验收意见》（底稿验收股 2023 年 29 号），于 2023 年 10 月 6 日出具了《莱茵达体育发展股份有限公司重大资产置换及支付现金购买资产暨关联交易之独立财务顾问项目质量控制报告》（质控股 2023 年 29 号之补充质量控制报告）及《莱茵达体育发展股份有限公司重大资产置换及支付现金购买资产暨关联交易之独立财务顾问项目工作底稿验收意见》（底稿验收股 2023 年 29

号之补充底稿验收意见)。项目组根据质控审核意见对全套文件进行了修改完善后,提交了内核申请。内核申请经中泰证券投资银行业务委员会负责人同意后,项目组将全套文件提交中泰证券证券发行审核部审核。

(三) 证券发行审核部审核

中泰证券证券发行审核部相关审核人员对全套文件进行了书面审核。经过审查,中泰证券证券发行审核部出具《证券发行审核部关于莱茵达体育发展股份有限公司重大资产置换及支付现金购买资产暨关联交易项目审核意见》(证审【2023】246号、证审【2023】265号),并要求项目组修订和完善。项目组根据中泰证券证券发行审核部审核意见对全套文件进行修订和完善。经内核负责人同意后,中泰证券证券发行审核部组织召开内核会议。

(四) 内核委员会审核

经内核负责人同意召集内核会议后,中泰证券证券发行审核部组织召开内核会议,将全套文件在内核会议之前发送给内核委员。2023年9月15日,中泰证券投行类业务内核委员会证券发行内核小组召开2023年第28次内核会议,出席本次内核会议的内核委员有:杨文君、贾兆辉、郭恩颖、汪仁华、孙喜运、吕超、高磊。2023年10月,中泰证券投行类业务内核委员会证券发行内核小组召开2023年第28次内核会议之补充会议,出席本次内核会议的内核委员有:杨文君、贾兆辉、郭恩颖、汪仁华、孙喜运、吕超、崔小莺。内核委员根据项目情况做出独立判断,采取记名书面表决的方式,对是否同意项目发表意见。

中泰证券证券发行审核部综合内核会议讨论的问题及参会内核委员的意见形成内核意见。项目组根据内核意见修改全套文件,并对相关问题做出书面说明,中泰证券证券发行审核部审核后,将内核意见回复、修改后的材料等发送参会内核委员确认。经内核委员确认,中泰证券投资银行业务内核委员会同意为本次交易出具独立财务顾问报告。

二、内部审核意见

项目组已对内核意见进行答复、落实,并获得内核委员确认,公司投行类业务内核委员会同意出具独立财务顾问报告。

综上所述,独立财务顾问同意为莱茵达体育发展股份有限公司重大资产置

换及支付现金购买资产暨关联交易项目出具独立财务顾问报告。

第十节 独立财务顾问结论性意见

中泰证券作为莱茵体育本次交易的独立财务顾问，根据《公司法》《证券法》《重组管理办法》《上市公司监管指引第9号》等法律、法规、规范性文件的规定和中国证监会的要求，通过尽职调查和对重组报告书等信息披露文件的审慎核查，并与上市公司、法律顾问、审计机构和评估机构等经过充分沟通后，认为：

1、本次交易符合《公司法》《证券法》《重组管理办法》《上市公司监管指引第9号》等相关法律、法规、规范性文件的规定；

2、本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定；

3、本次交易完成后上市公司仍具备股票上市的条件；

4、本次交易标的资产的定价原则公允，不存在损害上市公司和上市公司股东合法权益的情形；

5、本次交易所涉及的标的资产权属清晰，除本次交易尚需履行程序和取得批准外，资产过户或者转移不存在实质性法律障碍，相关债权债务处理合法；

6、本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形；

7、本次交易完成后，上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及关联方将继续保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定；

8、本次交易有利于上市公司保持健全有效的法人治理结构，不会对上市公司的法人治理结构造成不利影响；

9、本次交易构成重大资产重组，不构成重组上市；

10、本次交易不涉及股份发行、不存在募集配套资金的情况；

11、本次交易的标的资产为股权，不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、许可建设等有关报批事项。本次交易涉及的有关报批事项、有关主管部

门报批的进展情况和尚需呈报批准的程序已在本报告中披露，并对可能无法获得批准的风险作出了特别提示；

12、本次交易拟置入及购买资产为文旅股份 66.67%股份，文旅集团、成都体产对该等股份拥有合法的权利，不存在被限制或禁止转让的情形，文旅股份亦不存在出资不实或者影响其合法存续的情况；

13、本次交易拟置入及购买资产为文旅股份 66.67%股份，文旅股份具备开展经营活动所必备的独立完整资产以及相应的人员、销售和管理体系。本次交易不会影响上市公司资产的完整性，不会影响上市公司在人员、采购、生产、销售、知识产权等方面的独立性；

14、本次交易有利于上市公司改善财务状况、增强持续经营能力，有利于上市公司实现业务转型、增强抗风险能力，不会影响上市公司的独立性，且不会新增重大不利影响的同业竞争，基于旅游行业政策与主要经营模式等原因会新增关联交易；

15、本次交易所涉及的资产定价合理；

16、评估机构针对本次交易标的资产所选用的评估方法选用恰当，评估假设前提具有合理性，重要评估参数取值具有合理性；

17、本次交易完成后，上市公司持续经营能力将得到增强，本次交易有利于提升上市公司资产质量，增强上市公司的持续经营能力，本次交易有利于上市公司的持续发展，本次交易不存在损害股东合法权益的情形；

18、本次交易完成后，上市公司的旅游业务具有一定的市场地位，本次交易有利于提升上市公司资产质量，增强上市公司的持续经营能力；本次交易有利于上市公司保持健全有效的法人治理结构，本次交易不会对现有的上市公司治理结构产生不利影响；

19、本次交易所涉及的各项合同及程序合法，在交易各方履行本次交易相关协议的情况下，交易合同约定的资产交付安排不存在导致上市公司交付现金后不能及时获得对价的风险，相关的违约责任切实有效；

20、本次交易构成关联交易；

21、在上市公司本次交易中，独立财务顾问不存在直接或间接有偿聘请第三方的行为。上市公司在本次交易中除聘请独立财务顾问、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构等依法需聘请的证券服务机构之外，不存在直接或间接有偿聘请其他第三方的行为，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》（中国证券监督管理委员会公告〔2018〕22号）的相关规定；

22、本次交易不会导致上市公司摊薄即期回报的情况。若出现摊薄即期回报的情况，上市公司拟采取的填补即期回报措施切实可行，上市公司控股股东、间接控股股东、董事、高级管理人员已对公司填补即期回报措施能够得到切实履行作出了承诺，符合《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发〔2013〕110号）、《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（中国证券监督管理委员会公告〔2015〕31号）等相关法规的要求，有利于保护中小投资者的合法权益。

（此页无正文，为《中泰证券股份有限公司关于莱茵达体育发展股份有限公司重大资产置换及支付现金购买资产暨关联交易之独立财务顾问报告》之签章页）

独立财务顾问协办人：

李庆敏

杨永杰

独立财务顾问主办人：

许伟功

钱 铮

部门负责人：

曾丽萍

内核负责人：

战肖华

法定代表人：

王 洪

中泰证券股份有限公司

年 月 日

附件 1：文旅集团下属企业明细

序号	公司名称	层级	住所	主要经营地	股东情况	注册资本(万元)	主营业务	行业类别	涉及旅体房项目的项目运营情况
1	成都文化旅游发展集团有限责任公司	0	成都市洗面桥街 30 号 2 楼	成都市	成都市国资委 100%	313,500.00	控股型公司，以资金占用费收入为主	L72 商务服务业	无
2	成都文旅文化旅游产业研究院有限公司	1	成都市青羊区宽巷子 8 号 1 栋 1 层 1 号	成都市	文旅集团 100%	1,000.00	产业研发孵化、智库建设维护、项目管控	M7350 社会科学人文研究	无
3	成都体育产业有限责任公司	1	成都市青羊区人民中路一段 11 号	成都市	文旅集团 100%	3,825.00	控股型公司，少量体育产品销售	L72 商务服务业	规划为东华门遗址公园的建设及管理，预计初步建成投运时间不少于 3 年
4	成都体育产业投资集团有限责任公司	1	成都市青羊区百花潭路 8 号 4 层 407 号	成都市	文旅集团 100%	200,000.00	控股型公司，体育赛事组织；少量体育产品销售；少量物业出租	L72 商务服务业； R89 体育业	成都市级体育赛事组织；承租少量社区体育场地运营
5	莱茵达西部体育发展有限责任公司	2	重庆市九龙坡区九龙园大道 26 号	重庆市	成都体投 100%	5,000.00	综合性体育商业项目开发运营	R89 体育业	重庆九龙坡区莱茵盘龙生活体育馆运营，承租第三方物业
6	莱茵达体育小镇建设发展有限公司	2	浙江省杭州市萧山区萧山经济技术开发区启迪路 198 号 B2-902-15 室	杭州市	成都体投 100%	100,000.00	控股型公司，少量文化创意服务与旅游宣传服务	L72 商务服务业	无
7	无锡莱茵达体育发展有限责任公司	3	无锡市锡山区安镇街道弘业东路 402 号	无锡市	莱茵达体育小镇建设发展有限公司 100%	5,000.00	综合性体育商业项目开发运营	R89 体育业	无锡 T 立方莱茵体育生活广场运营，自有物业
8	彭州志合体育发展有限责任公司	3	四川省彭州市东三环路三段 999 号（天府中药城创新中心）2 栋 901	彭州市	莱茵达体育小镇建设发展有限公司 90%，成都体投 10%	6,000.00	尚未开展业务	无	规划为彭州的体育生活广场，尚未取得土地和建设

序号	公司名称	层级	住所	主要经营地	股东情况	注册资本(万元)	主营业务	行业类别	涉及旅体房项目的项目运营情况
9	成都西村新体育发展有限责任公司	2	成都市青羊区贝森北路1号1栋5层505号	成都市	成都体投92.5%，成都贝森投资集团有限公司7.5%	38,991.06	综合性体育商业项目开发运营	R89 体育业	成都西村体育生活广场的运营，承租子公司成都西村创意文化传播有限责任公司物业
10	成都西村创意文化传播有限责任公司	3	成都市青羊区贝森北路1号附2号1层	成都市	成都西村新体育发展有限责任公司98.93%，成都贝森投资集团有限公司1.07%	98,537.10	综合性体育商业项目开发运营	R89 体育业	成都西村体育生活广场的运营，自有物业，向母公司成都西村新体育发展有限责任公司出租物业
11	北京中网巡体育管理股份有限公司	2	北京市东城区法华南里17号楼2层203	北京市	成都体投50%，北京中网泰尼斯体育有限公司50%	520.00	体育赛事组织；体育产品销售	R89 体育业	中国网球巡回赛赛事组织
12	成都绿道体育文化发展有限公司	2	四川省成都市武侯区人民南路四段12号2栋2层	成都市	成都体投51%，锦江绿道49%	1,000.00	体育场馆设施运营管理	R89 体育业	成都市绕城绿道江滩公园体育场地运营，承租成都锦江绿道建设投资集团有限公司在江滩公园的体育场地
13	成都西门里实业有限公司	2	成都市金牛区枣子巷13号1栋1-008号	成都市	成都体投51%，成都市金牛国投城市运营管理有限公司49%	5,000.00	尚未开展业务	无	规划为成都工业学院花牌坊校区文化创意街区运营，承租第三方物业
14	成都文旅宽窄巷子文化产业发展有限公司	1	成都市青羊区宽巷子8号1栋1层1号	成都市	文旅集团100%	58,000.00	综合性文旅商业项目开发运营、文化创意服务与旅游宣传服务	N786 游览景区管理；H住宿与餐饮业	宽窄巷子一期运营，包含金熊猫餐厅运营，自有物业，向成都文旅酒

序号	公司名称	层级	住所	主要经营地	股东情况	注册资本(万元)	主营业务	行业类别	涉及旅体房项目的项目运营情况
								L72 商务服务业; R88 文化艺术业	店投资管理有限公司出租物业
15	成都宽窄文创产业投资集团有限公司	1	成都市武侯区洗面桥街 30 号 2 单元 2 楼 2 号		文旅集团 100%	100,000.00	投资及资产管理; 文化创意服务与旅游宣传服务	L72 商务服务业; R88 文化艺术业	无
16	成都少城匠心文化创意有限责任公司	2	成都市青羊区东城根上街 87 号	成都市	宽窄文创产投 60%, 成都市兴光华城市建设有限公司 40%	5,000.00	综合性文创商业项目开发运营	K7040 房地产租赁经营	宽窄巷子南口青羊兴光华创意街区运营, 承租第三方物业
17	成都峨眉文旅发展有限责任公司	2	成都市青羊区清江东路 360 号	成都市	宽窄文创产投 40.82%, 四川峨眉投资有限公司 49.18%, 成都市兴光华城市建设有限公司 10%	49,000.00	综合性文创商业项目开发运营	K7040 房地产租赁经营	成都峨眉电影厂文化创意街区运营, 承租第三方物业
18	成都市兴文投资发展有限公司	2	四川省成都市青羊区宽巷子 7 号 1 栋 1 楼 1 号	成都市	宽窄文创产投 100%	10,000.00	演艺; 自有物业出租	R88 文化艺术业	剧目表演, 水碾河金沙剧场运营, 自有物业
19	成都文旅资产管理有限责任公司	1	成都市青羊区陕西街 130 号 4 栋	成都市	文旅集团 100%	10,000.00	控股型公司, 投资及资产管理; 自有物业出租	L72 商务服务业	陕西街蓉城饭店出租, 自有物业
20	成都文旅蓉城企业管理有限责任公司	2	成都市陕西街 130 号	成都市	文旅资管 100%	5,000.00	房地产租赁	K7040 房地产租赁经营	陕西街蓉城饭店周边少量零星临街铺面出租, 自有物业

序号	公司名称	层级	住所	主要经营地	股东情况	注册资本(万元)	主营业务	行业类别	涉及旅体房项目的项目运营情况
21	成都文旅物业管理有限责任公司	2	成都市陕西街 130 号	成都市	文旅资管 100%	50.00	主要为集团内物业管理服务，部分对外物业管理服务；酒店餐饮服务	K7020 物业管理	文旅集团大厦食堂经营
22	成都文旅出租汽车有限责任公司	2	成都市青羊区陕西街 130 号	成都市	文旅资管 100%	200.00	无实际业务	无	无
23	成都文兴旅游发展有限公司	2	四川省成都市都江堰市翔凤路 693 号	成都市 都江堰市	文旅资管 60%，都江堰兴市集团有限责任公司 40%	5,000.00	无实际业务	无	原规划为都江堰熔池景区项目，因泥石流等地质灾害项目暂停
24	成都天府旅游产业投资集团有限责任公司	1	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区万象南路 399 号 16 层	成都市	文旅集团 100%	10,000.00	控股型公司，无实际业务	L72 商务服务业	无
25	成都康旅文化发展有限公司	2	四川省成都市大邑县安仁镇迎宾路 198 号 5 栋第 3 层	成都市 大邑县	天府旅游 100%	1,000.00	尚未开展业务	无	规划为在大邑县围绕安仁、西岭雪山进行康养旅游项目
26	成都中国青年旅行社有限公司	2	中国（四川）自由贸易试验区成都市高新区万象南路 399 号西部旅游运营中心	成都市	天府旅游 100%	3,000.00	旅行社服务；文化创意服务与旅游宣传服务	L72 商务服务业	无
27	成都安仁文博旅游发展有限公司	2	四川省成都市大邑县安仁镇迎宾路二段 198 号附 5 号	成都市 大邑县	天府旅游 83.33%，成都西岭邑博实业发展有限公司 16.67%	36,000.00	综合性文旅商业项目开发运营	N786 游览景区管理	安仁古镇旅游项目运营，安仁福朋喜来登酒店运营，自有物业

序号	公司名称	层级	住所	主要经营地	股东情况	注册资本(万元)	主营业务	行业类别	涉及旅体房项目的项目运营情况
28	成都西岭雪山旅游开发有限责任公司	2	四川省成都市大邑县西岭雪山滑雪场	成都市大邑县	天府旅游100%	29,700.00	旅游项目开发运营	N786 游览景区管理	西岭雪山景区门票收入
29	成都文旅旅游营销管理有限公司	2	成都市武侯区洗面桥街30号高速大厦2楼	成都市	天府旅游100%	2,900.00	文化创意服务与旅游宣传服务	L72 商务服务业	无
30	成都文旅酒店投资管理有限公司	2	成都市青羊区宽巷子8附2号	成都市	天府旅游100%	1,000.00	酒店餐饮服务	H 住宿与餐饮业	部分集团内酒店运营,承租成都文旅宽窄巷子文化产业发展有限责任公司物业
31	成都文旅邛州文化产业开发有限责任公司	2	成都市邛崃市平乐镇茶马古道中段	成都市	天府旅游60%,成都市邛州文化旅游投资开发有限公司40%	15,000.00	综合性文旅商业项目开发运营	N786 游览景区管理	平乐古镇旅游项目(平沙落雁街区一期)运营,自有物业
32	成都文旅西来古镇开发建设有限责任公司	2	四川省成都市蒲江县西来镇临溪社区四组77号	成都市蒲江县	天府旅游60%,四川省蒲江兴城投资有限公司40%	5,000.00	综合性文旅商业项目开发运营	N786 游览景区管理	西来古镇旅游项目运营,自有物业
33	成都顺欣国际服务有限公司	2	成都市青羊区人民西路2号	成都市	天府旅游100%	200.00	出入境中介(签证等)服务	L72 商务服务业	无
34	成都青旅旅游汽车有限公司	2	成都市锦江区大慈寺路41号	成都市	天府旅游60%,蔡绯24%,何剑川10%,广元旅游出租汽车有限公司6%	500.00	旅行社服务,旅游客运服务	G542 公路旅客运输服务	跨市县旅游客运
35	成都文旅公交旅游发展有限公司	2	成都市青羊区金盾路52号1栋19楼6、7、8号	成都市	天府旅游51%,成都公交集团新城市	10,000.00	市内观光旅游客运服务	G5422 旅游客运服务	成都市内旅游观光客运

序号	公司名称	层级	住所	主要经营地	股东情况	注册资本(万元)	主营业务	行业类别	涉及旅体房项目的项目运营情况
					巴士有限公司 49%				
36	成都文旅五凤溪投资经营管理有限公司	2	四川省成都市金堂县五凤镇凤溪西路1幢	成都市金堂县	天府旅游51%，金堂县国有资产投资经营有限责任公司49%	32,000.00	综合性文旅商业项目开发运营	N786 游览景区管理	五凤溪古镇旅游项目运营，自有物业
37	成都文旅龙门山旅游投资有限公司	2	四川省成都市成华区昭觉寺横路19号	成都市	天府旅游50%，其他持10%以下股东合计50%	22,000.00	综合性文旅商业项目开发运营	N786 游览景区管理	平乐古镇旅游项目（平沙落雁街区二期）运营，自有物业
38	成都文旅东进集团有限责任公司	1	四川省成都市东部新区迎宾大道195号	成都市	文旅集团100%	200,000.00	集团内代建业务	M74 专业技术服务业	无
39	成都文化旅游开发建设有限责任公司	2	成都市青羊区东城根下街28号1栋1层4号	成都市	东进集团100%	24,000.00	集团内代建业务；自有物业出租	M74 专业技术服务业	文旅集团大厦运营，自有物业，主要向集团内公司出租，少量对第三方出租
40	四川三岔湖建设开发有限公司	2	成都东部新区丹景街道迎宾大道195号	成都市	东进集团70%，简阳两湖一山投资有限公司20%，资阳市工业投资有限公司10%	20,000.00	综合性文旅商业项目开发运营	N786 游览景区管理	三岔湖滨湖空间运营，自有物业
41	成都文旅大熊猫文化发展有限责任公司	2	成都市新都区三河街道回龙路49-50号（1、2、3楼）	成都市	东进集团100%	500.00	尚未开展业务	无	规划为熊猫星球项目

序号	公司名称	层级	住所	主要经营地	股东情况	注册资本(万元)	主营业务	行业类别	涉及旅体房项目的项目运营情况
42	成都宽窄少城文化发展有限公司	1	四川省成都市青羊区宽巷子29号1层1号	成都市	文旅集团100%	20,000.00	尚未开展业务	无	规划为宽窄巷子二期项目运营
43	成都金控文旅股权投资基金管理有限公司	1	中国(四川)自由贸易试验区成都高新区万象南路399号14层1406室	成都市	文旅集团78%，成都金控金融发展股权投资基金有限公司20%，成都体产2%	2,000.00	受托管理股权投资企业、从事投资管理及相关咨询服务	J67 资本市场服务业	无
44	成都锦江绿道建设投资集团有限公司	1	成都市青羊区百花潭路8号5层508室	成都市	文旅集团41%，中交生态环保投资有限公司24%，中交天津航道局有限公司15%，其他5%以下股东合计20%	500,000.00	综合性城市公园商业项目开发运营	N7850 城市公园管理	沿锦江、环成都市150公里绿道的绿道、河道建设治理项目运营，沿线自有物业
45	都江堰锦江绿道建设有限责任公司	2	四川省成都市都江堰市天马镇桂花社区柏条河南路下段397号	成都市都江堰市	锦江绿道100%	8,000.00	无实际业务	无	原规划为都江堰锦江沿线住宅与商业项目，尚未交地
46	都江堰锦江绿道酒店管理有限责任公司	2	四川省成都市都江堰市银杏街道宁江社区观景路492号	成都市都江堰市	锦江绿道100%	3,000.00	无实际业务	无	原规划为都江堰锦江沿线酒店项目，尚未交地
47	成都九昱文化旅游发展有限公司	2	成都市锦江区下东大街18-32号1幢309号附95号	成都市	锦江绿道51%，成都濯源文化旅游发展有限公司29%，成都百	3,000.00	水上观光游览	G5512 内河旅客运输	夜游锦江游船项目运营

序号	公司名称	层级	住所	主要经营地	股东情况	注册资本 (万元)	主营业务	行业类别	涉及旅体房项目的项目运营情况
					年春熙集团有限公司 20%				
48	成都市灯会办公室	1	成都市琴台路11号	成都市	由文旅集团举办	195.00	彩灯文化的管理、研究工作；自有物业出租	M7350 社会科学人文研究	琴台路周边少量零星临街铺面出租，自有物业

注：上表不包括上市公司及其纳入合并范围子公司、文旅股份及其纳入合并范围子公司。

附件 2：杭州枫潭土地证明细表

序号	土地证号	土地坐落	用途	类型	面积 (m ²)	终止日期	他项权利
1	杭拱国用 (2015)第 009998号	矩阵国际中心(余 杭塘路515号)4- 305室	商服 用地	出让	32.60	2051/ 1/17	无
2	杭拱国用 (2015)第 010000号	矩阵国际中心(余 杭塘路515号)4- 306室	商服 用地	出让	18.40	2051/ 1/17	无
3	杭拱国用 (2015)第 009994号	矩阵国际中心(余 杭塘路515号)4- 307室	商服 用地	出让	17.40	2051/ 1/17	无
4	杭拱国用 (2015)第 010001号	矩阵国际中心(余 杭塘路515号)4- 308室	商服 用地	出让	18.00	2051/ 1/17	无
5	杭拱国用 (2015)第 010007号	矩阵国际中心(余 杭塘路515号)4- 404室	商服 用地	出让	14.00	2051/ 1/17	无
6	杭拱国用 (2015)第 009977号	矩阵国际中心(余 杭塘路515号)4- 405室	商服 用地	出让	32.60	2051/ 1/17	无
7	杭拱国用 (2015)第 009978号	矩阵国际中心(余 杭塘路515号)4- 407室	商服 用地	出让	17.40	2051/ 1/17	无
8	杭拱国用 (2015)第 009981号	矩阵国际中心(余 杭塘路515号)4- 501室	商服 用地	出让	17.00	2051/ 1/17	无
9	杭拱国用 (2015)第 009983号	矩阵国际中心(余 杭塘路515号)4- 505室	商服 用地	出让	36.80	2051/ 1/17	无
10	杭拱国用 (2015)第 009985号	矩阵国际中心(余 杭塘路515号)4- 901、903室	商服 用地	出让	23.90	2051/ 1/17	无
11	杭拱国用 (2015)第 010014号	矩阵国际中心(余 杭塘路515号)5- 501室	商服 用地	出让	16.90	2051/ 1/17	无
12	杭拱国用 (2015)第 010016号	矩阵国际中心(余 杭塘路515号)5- 503室	商服 用地	出让	15.30	2051/ 1/17	无
13	杭拱国用 (2015)第 010086号	矩阵国际中心(余 杭塘路515号)5- 505室	商服 用地	出让	14.60	2051/ 1/17	无
14	杭拱国用 (2015)第 010089号	矩阵国际中心(余 杭塘路515号)5- 506室	商服 用地	出让	19.20	2051/ 1/17	无
15	杭拱国用 (2015)第 010091号	矩阵国际中心(余 杭塘路515号)5- 507室	商服 用地	出让	13.90	2051/ 1/17	无

序号	土地证号	土地坐落	用途	类型	面积 (m ²)	终止日期	他项权利
16	杭拱国用(2015)第010092号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)5-508室	商服用地	出让	20.20	2051/1/17	无
17	杭拱国用(2015)第010093号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)5-509室	商服用地	出让	16.70	2051/1/17	无
18	杭拱国用(2015)第010096号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)5-603室	商服用地	出让	13.70	2051/1/17	无
19	杭拱国用(2015)第010097号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)5-605室	商服用地	出让	13.10	2051/1/17	无
20	杭拱国用(2015)第010099号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)5-607室	商服用地	出让	12.50	2051/1/17	无
21	杭拱国用(2015)第010098号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)5-606室	商服用地	出让	17.20	2051/1/17	无
22	杭拱国用(2015)第010100号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)5-608室	商服用地	出让	18.10	2051/1/17	无
23	杭拱国用(2015)第010103号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)5-703室	商服用地	出让	13.70	2051/1/17	无
24	杭拱国用(2015)第010108号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)5-708室	商服用地	出让	18.10	2051/1/17	无
25	杭拱国用(2015)第010109号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)5-709室	商服用地	出让	11.80	2051/1/17	无
26	杭拱国用(2015)第010110号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)5-903室	商服用地	出让	10.60	2051/1/17	无
27	杭拱国用(2015)第010020号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)6-307室	商服用地	出让	29.30	2051/1/17	无
28	杭拱国用(2015)第010021号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)6-404室	商服用地	出让	18.50	2051/1/17	无
29	杭拱国用(2015)第010019号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)6-406室	商服用地	出让	24.40	2051/1/17	无
30	杭拱国用(2015)第010022号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)6-407室	商服用地	出让	29.30	2051/1/17	无
31	杭拱国用(2015)第010303号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-201室	商服用地	出让	26.00	2051/1/17	无

序号	土地证号	土地坐落	用途	类型	面积 (m ²)	终止日期	他项权利
32	杭拱国用(2015)第010305号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-202室	商服用地	出让	17.40	2051/1/17	无
33	杭拱国用(2015)第010306号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-203室	商服用地	出让	15.90	2051/1/17	无
34	杭拱国用(2015)第010307号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-204室	商服用地	出让	40.70	2051/1/17	无
35	杭拱国用(2015)第010308号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-301室	商服用地	出让	19.70	2051/1/17	无
36	杭拱国用(2015)第010321号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-302室	商服用地	出让	16.80	2051/1/17	无
37	杭拱国用(2015)第010309号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-303室	商服用地	出让	12.40	2051/1/17	无
38	杭拱国用(2015)第010311号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-304室	商服用地	出让	15.30	2051/1/17	无
39	杭拱国用(2015)第010312号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-305室	商服用地	出让	12.60	2051/1/17	无
40	杭拱国用(2015)第010314号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-306室	商服用地	出让	39.30	2051/1/17	无
41	杭拱国用(2015)第010316号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-401室	商服用地	出让	19.70	2051/1/17	无
42	杭拱国用(2015)第010317号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-402室	商服用地	出让	16.80	2051/1/17	无
43	杭拱国用(2015)第010318号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-403室	商服用地	出让	12.40	2051/1/17	无
44	杭拱国用(2015)第010320号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-405室	商服用地	出让	12.60	2051/1/17	无
45	杭拱国用(2015)第010319号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-404室	商服用地	出让	15.30	2051/1/17	无
46	杭拱国用(2015)第010267号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-406室	商服用地	出让	39.30	2051/1/17	无
47	杭拱国用(2015)第010269号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-501室	商服用地	出让	11.70	2051/1/17	无

序号	土地证号	土地坐落	用途	类型	面积 (m ²)	终止日期	他项权利
48	杭拱国用(2015)第010272号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-502室	商服用地	出让	21.90	2051/1/17	无
49	杭拱国用(2015)第010273号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-503室	商服用地	出让	15.40	2051/1/17	无
50	杭拱国用(2015)第010276号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-504室	商服用地	出让	16.20	2051/1/17	无
51	杭拱国用(2015)第010278号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-505室	商服用地	出让	11.60	2051/1/17	无
52	杭拱国用(2015)第010280号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-506室	商服用地	出让	8.80	2051/1/17	无
53	杭拱国用(2015)第010282号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-601室	商服用地	出让	11.70	2051/1/17	无
54	杭拱国用(2015)第010283号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-602室	商服用地	出让	21.90	2051/1/17	无
55	杭拱国用(2015)第010284号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-603室	商服用地	出让	15.40	2051/1/17	无
56	杭拱国用(2015)第010285号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-604室	商服用地	出让	16.20	2051/1/17	无
57	杭拱国用(2015)第010286号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-605室	商服用地	出让	11.60	2051/1/17	无
58	杭拱国用(2015)第010289号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-606室	商服用地	出让	8.80	2051/1/17	无
59	杭拱国用(2015)第010290号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-701室	商服用地	出让	11.90	2051/1/17	无
60	杭拱国用(2015)第010292号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-702室	商服用地	出让	21.90	2051/1/17	无
61	杭拱国用(2015)第010293号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-703室	商服用地	出让	15.20	2051/1/17	无
62	杭拱国用(2015)第010294号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-704室	商服用地	出让	16.20	2051/1/17	无
63	杭拱国用(2015)第010295号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-705室	商服用地	出让	11.60	2051/1/17	无

序号	土地证号	土地坐落	用途	类型	面积 (m ²)	终止日期	他项权利
64	杭拱国用(2015)第010296号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-706室	商服用地	出让	8.80	2051/1/17	无
65	杭拱国用(2015)第010297号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-801室	商服用地	出让	117.40	2051/1/17	无
66	杭拱国用(2015)第010298号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-901室	商服用地	出让	15.60	2051/1/17	无
67	杭拱国用(2015)第010339号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-902室	商服用地	出让	23.20	2051/1/17	无
68	杭拱国用(2015)第010340号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-903室	商服用地	出让	12.40	2051/1/17	无
69	杭拱国用(2015)第010342号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-904室	商服用地	出让	15.20	2051/1/17	无
70	杭拱国用(2015)第010343号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-905室	商服用地	出让	12.80	2051/1/17	无
71	杭拱国用(2015)第010345号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-906室	商服用地	出让	41.20	2051/1/17	无
72	杭拱国用(2015)第010346号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-1001室	商服用地	出让	15.60	2051/1/17	无
73	杭拱国用(2015)第010347号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-1002室	商服用地	出让	23.20	2051/1/17	无
74	杭拱国用(2015)第010348号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-1003室	商服用地	出让	12.40	2051/1/17	无
75	杭拱国用(2015)第010349号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-1004室	商服用地	出让	15.20	2051/1/17	无
76	杭拱国用(2015)第010350号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-1005室	商服用地	出让	12.80	2051/1/17	无
77	杭拱国用(2015)第010351号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-1006室	商服用地	出让	41.20	2051/1/17	无
78	杭拱国用(2015)第010352号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-1101室	商服用地	出让	11.20	2051/1/17	无
79	杭拱国用(2015)第010353号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-1102室	商服用地	出让	20.90	2051/1/17	无

序号	土地证号	土地坐落	用途	类型	面积 (m ²)	终止日期	他项权利
80	杭拱国用(2015)第010355号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-1103室	商服用地	出让	14.30	2051/1/17	无
81	杭拱国用(2015)第010356号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-1104室	商服用地	出让	15.70	2051/1/17	无
82	杭拱国用(2015)第010357号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-1105室	商服用地	出让	11.00	2051/1/17	无
83	杭拱国用(2015)第010359号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-1106室	商服用地	出让	8.60	2051/1/17	无
84	杭拱国用(2015)第010360号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-1201室	商服用地	出让	11.20	2051/1/17	无
85	杭拱国用(2015)第010361号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-1202室	商服用地	出让	20.90	2051/1/17	无
86	杭拱国用(2015)第010362号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-1203室	商服用地	出让	14.30	2051/1/17	无
87	杭拱国用(2015)第010325号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-1204室	商服用地	出让	15.70	2051/1/17	无
88	杭拱国用(2015)第010326号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-1205室	商服用地	出让	11.00	2051/1/17	无
89	杭拱国用(2015)第010327号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-1206室	商服用地	出让	8.60	2051/1/17	无
90	杭拱国用(2015)第010328号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-1301室	商服用地	出让	11.20	2051/1/17	无
91	杭拱国用(2015)第010329号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-1302室	商服用地	出让	20.90	2051/1/17	无
92	杭拱国用(2015)第010332号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-1303室	商服用地	出让	14.30	2051/1/17	无
93	杭拱国用(2015)第010335号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-1304室	商服用地	出让	15.70	2051/1/17	无
94	杭拱国用(2015)第010333号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-1305室	商服用地	出让	11.00	2051/1/17	无
95	杭拱国用(2015)第010301号	矩阵国际中心(余杭塘路515号)3-1306室	商服用地	出让	8.60	2051/1/17	无

序号	土地证号	土地坐落	用途	类型	面积 (m ²)	终止日期	他项权利
96	杭拱国用 (2015)第 009990号	矩阵国际中心(余 杭塘路515号)4- 1002室	商服 用地	出让	14.90	2051/ 1/17	无
97	杭拱国用 (2015)第 009992号	矩阵国际中心(余 杭塘路515号)4- 1004室	商服 用地	出让	14.10	2051/ 1/17	无
98	杭拱国用 (2015)第 009987号	矩阵国际中心(余 杭塘路515号)4- 1001、1003室	商服 用地	出让	23.90	2051/ 1/17	无
99	杭拱国用 (2015)第 010119号	矩阵国际中心(余 杭塘路515号)5- 1002室	商服 用地	出让	56.90	2051/ 1/17	无
100	杭拱国用 (2015)第 010035号	余杭塘路507号	商服 用地	出让	22.00	2051/ 1/17	无
101	杭拱国用 (2015)第 010044号	余杭塘路521号	商服 用地	出让	12.40	2051/ 1/17	无
102	杭拱国用 (2015)第 010042号	余杭塘路523号	商服 用地	出让	12.90	2051/ 1/17	无

附件 3：杭州枫潭房屋明细表

序号	房产所有权证号	房屋坐落	用途	建筑面积 (m ²)	他项 权利
1	杭房权证拱字第 15054225 号	矩阵国际中心（余杭塘路 515 号）4-305 室	非住宅	255.92	无
2	杭房权证拱字第 15054226 号	矩阵国际中心（余杭塘路 515 号）4-306 室	非住宅	143.93	无
3	杭房权证拱字第 15054227 号	矩阵国际中心（余杭塘路 515 号）4-307 室	非住宅	136.46	无
4	杭房权证拱字第 15054228 号	矩阵国际中心（余杭塘路 515 号）4-308 室	非住宅	140.85	无
5	杭房权证拱字第 15054233 号	矩阵国际中心（余杭塘路 515 号）4-404 室	非住宅	109.9	无
6	杭房权证拱字第 15054234 号	矩阵国际中心（余杭塘路 515 号）4-405 室	非住宅	255.92	无
7	杭房权证拱字第 15054236 号	矩阵国际中心（余杭塘路 515 号）4-407 室	非住宅	136.46	无
8	杭房权证拱字第 15054239 号	矩阵国际中心（余杭塘路 515 号）4-501 室	非住宅	133.01	无
9	杭房权证拱字第 15054242 号	矩阵国际中心（余杭塘路 515 号）4-505 室	非住宅	288.59	无
10	杭房权证拱字第 15054260 号	矩阵国际中心（余杭塘路 515 号）4-901、903 室	非住宅	187.39	无
11	杭房权证拱字第 15054288 号	矩阵国际中心（余杭塘路 515 号）5-501 室	非住宅	132.31	无
12	杭房权证拱字第 15054290 号	矩阵国际中心（余杭塘路 515 号）5-503 室	非住宅	119.97	无
13	杭房权证拱字第 15054292 号	矩阵国际中心（余杭塘路 515 号）5-505 室	非住宅	114.43	无
14	杭房权证拱字第 15054293 号	矩阵国际中心（余杭塘路 515 号）5-506 室	非住宅	150.67	无
15	杭房权证拱字第 15054294 号	矩阵国际中心（余杭塘路 515 号）5-507 室	非住宅	108.87	无
16	杭房权证拱字第 15054295 号	矩阵国际中心（余杭塘路 515 号）5-508 室	非住宅	158.09	无
17	杭房权证拱字第 15054296 号	矩阵国际中心（余杭塘路 515 号）5-509 室	非住宅	130.64	无
18	杭房权证拱字第 15054300 号	矩阵国际中心（余杭塘路 515 号）5-603 室	非住宅	107.67	无
19	杭房权证拱字第 15054302 号	矩阵国际中心（余杭塘路 515 号）5-605 室	非住宅	102.7	无
20	杭房权证拱字第 15054304 号	矩阵国际中心（余杭塘路 515 号）5-607 室	非住宅	97.71	无
21	杭房权证拱字第 15054303 号	矩阵国际中心（余杭塘路 515 号）5-606 室	非住宅	135.22	无
22	杭房权证拱字第 15054305 号	矩阵国际中心（余杭塘路 515 号）5-608 室	非住宅	141.88	无

序号	房产所有权证号	房屋坐落	用途	建筑面积 (m ²)	他项 权利
23	杭房权证拱字第 15054310号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)5-703室	非住宅	107.67	无
24	杭房权证拱字第 15054315号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)5-708室	非住宅	141.88	无
25	杭房权证拱字第 15054316号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)5-709室	非住宅	92.72	无
26	杭房权证拱字第 15054326号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)5-903室	非住宅	83.27	无
27	杭房权证拱字第 15054346号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)6-307室	非住宅	229.81	无
28	杭房权证拱字第 15054350号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)6-404室	非住宅	145.39	无
29	杭房权证拱字第 15054352号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)6-406室	非住宅	191.71	无
30	杭房权证拱字第 15054353号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)6-407室	非住宅	229.81	无
31	杭房权证拱字第 15054165号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-201室	非住宅	203.9	无
32	杭房权证拱字第 15054166号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-202室	非住宅	136.51	无
33	杭房权证拱字第 15054167号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-203室	非住宅	124.77	无
34	杭房权证拱字第 15054168号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-204室	非住宅	319.39	无
35	杭房权证拱字第 15054169号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-301室	非住宅	154.74	无
36	杭房权证拱字第 15054170号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-302室	非住宅	131.60	无
37	杭房权证拱字第 15054171号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-303室	非住宅	97.40	无
38	杭房权证拱字第 15054172号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-304室	非住宅	120.28	无
39	杭房权证拱字第 15054173号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-305室	非住宅	99.16	无
40	杭房权证拱字第 15054174号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-306室	非住宅	307.89	无
41	杭房权证拱字第 15054175号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-401室	非住宅	154.74	无
42	杭房权证拱字第 15054176号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-402室	非住宅	131.60	无
43	杭房权证拱字第 15054177号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-403室	非住宅	97.40	无
44	杭房权证拱字第 15054179号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-405室	非住宅	99.16	无

序号	房产所有权证号	房屋坐落	用途	建筑面积 (m ²)	他项 权利
45	杭房权证拱字第 15054178号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-404室	非住宅	120.28	无
46	杭房权证拱字第 15054180号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-406室	非住宅	307.89	无
47	杭房权证拱字第 15054181号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-501室	非住宅	91.68	无
48	杭房权证拱字第 15054182号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-502室	非住宅	171.72	无
49	杭房权证拱字第 15054183号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-503室	非住宅	120.95	无
50	杭房权证拱字第 15054184号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-504室	非住宅	127.36	无
51	杭房权证拱字第 15054185号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-505室	非住宅	90.82	无
52	杭房权证拱字第 15054186号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-506室	非住宅	68.66	无
53	杭房权证拱字第 15054187号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-601室	非住宅	91.68	无
54	杭房权证拱字第 15054188号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-602室	非住宅	171.72	无
55	杭房权证拱字第 15054189号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-603室	非住宅	120.95	无
56	杭房权证拱字第 15054190号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-604室	非住宅	127.36	无
57	杭房权证拱字第 15054191号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-605室	非住宅	90.82	无
58	杭房权证拱字第 15054192号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-606室	非住宅	68.66	无
59	杭房权证拱字第 15054193号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-701室	非住宅	93.64	无
60	杭房权证拱字第 15054194号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-702室	非住宅	171.78	无
61	杭房权证拱字第 15054195号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-703室	非住宅	118.83	无
62	杭房权证拱字第 15054196号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-704室	非住宅	127.41	无
63	杭房权证拱字第 15054197号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-705室	非住宅	90.85	无
64	杭房权证拱字第 15054198号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-706室	非住宅	68.68	无
65	杭房权证拱字第 15054199号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-801室	非住宅	921.13	无
66	杭房权证拱字第 15054200号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-901室	非住宅	122.61	无

序号	房产所有权证号	房屋坐落	用途	建筑面积 (m ²)	他项 权利
67	杭房权证拱字第 15054201号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-902室	非住宅	182.16	无
68	杭房权证拱字第 15054202号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-903室	非住宅	97.3	无
69	杭房权证拱字第 15054203号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-904室	非住宅	119.49	无
70	杭房权证拱字第 15054204号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-905室	非住宅	100.42	无
71	杭房权证拱字第 15054205号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-906室	非住宅	323.40	无
72	杭房权证拱字第 15054141号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-1001室	非住宅	122.61	无
73	杭房权证拱字第 15054142号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-1002室	非住宅	182.16	无
74	杭房权证拱字第 15054143号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-1003室	非住宅	97.30	无
75	杭房权证拱字第 15054144号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-1004室	非住宅	119.49	无
76	杭房权证拱字第 15054145号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-1005室	非住宅	100.42	无
77	杭房权证拱字第 15054146号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-1006室	非住宅	323.40	无
78	杭房权证拱字第 15054147号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-1101室	非住宅	87.75	无
79	杭房权证拱字第 15054148号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-1102室	非住宅	163.56	无
80	杭房权证拱字第 15054149号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-1103室	非住宅	112.44	无
81	杭房权证拱字第 15054150号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-1104室	非住宅	122.95	无
82	杭房权证拱字第 15054151号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-1105室	非住宅	85.97	无
83	杭房权证拱字第 15054152号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-1106室	非住宅	67.54	无
84	杭房权证拱字第 15054153号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-1201室	非住宅	87.75	无
85	杭房权证拱字第 15054154号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-1202室	非住宅	163.56	无
86	杭房权证拱字第 15054155号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-1203室	非住宅	112.44	无
87	杭房权证拱字第 15054156号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-1204室	非住宅	122.95	无
88	杭房权证拱字第 15054157号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-1205室	非住宅	85.97	无

序号	房产所有权证号	房屋坐落	用途	建筑面积 (m ²)	他项 权利
89	杭房权证拱字第 15054158号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-1206室	非住宅	67.54	无
90	杭房权证拱字第 15054159号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-1301室	非住宅	87.75	无
91	杭房权证拱字第 15054160号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-1302室	非住宅	163.56	无
92	杭房权证拱字第 15054161号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-1303室	非住宅	112.44	无
93	杭房权证拱字第 15054162号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-1304室	非住宅	122.95	无
94	杭房权证拱字第 15054163号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-1305室	非住宅	85.97	无
95	杭房权证拱字第 15054164号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)3-1306室	非住宅	67.54	无
96	杭房权证拱字第 15054207号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)4-1002室	非住宅	117.18	无
97	杭房权证拱字第 15054208号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)4-1004室	非住宅	110.39	无
98	杭房权证拱字第 15054206号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)4-1001、1003室	非住宅	187.57	无
99	杭房权证拱字第 15054268号	矩阵国际中心(余杭塘路515 号)5-1002室	非住宅	446.16	无
100	杭房权证拱字第 15055700号	余杭塘路507号	非住宅	172.29	无
101	杭房权证拱字第 15055706号	余杭塘路521号	非住宅	96.95	无
102	杭房权证拱字第 15055707号	余杭塘路523号	非住宅	100.83	无

附件 4：文旅股份商标权明细表

序号	注册人	商标样式	核定使用类别	注册证号	注册有效期限	他项权利
1	文旅股份		第 38 类	3155136	2023/7/21-2033/7/20	无
2	文旅股份		第 18 类	3155119	2013/8/21-2033/8/20	无
3	文旅股份		第 41 类	3155134	2013/8/21-2033/8/20	无
4	文旅股份		第 39 类	3146263	2013/10/21-2033/10/20	无
5	文旅股份		第 45 类	3294986	2013/10/21-2033/10/20	无
6	文旅股份		第 42 类	3155133	2013/10/28-2033/10/27	无
7	文旅股份		第 43 类	3155132	2013/10/28-2033/10/27	无
8	文旅股份		第 36 类	3155138	2013/11/21-2033/11/20	无
9	文旅股份		第 37 类	3155137	2013/11/21-2033/11/20	无
10	文旅股份		第 44 类	3294987	2013/11/28-2033/11/27	无
11	文旅股份		第 25 类	3155608	2014/1/28-2034/1/27	无

序号	注册人	商标样式	核定使用类别	注册证号	注册有效期限	他项权利
12	文旅股份		第 35 类	3155139	2014/3/7-2034/3/6	无
13	文旅股份		第 40 类	3155135	2014/3/7-2034/3/6	无
14	文旅股份		第 20 类	3155609	2014/6/28-2034/6/27	无
15	文旅股份		第 39 类	25406665	2018/7/21-2028/7/20	无
16	文旅股份		第 9 类	25406626A	2018/9/14-2028/9/13	无
17	文旅股份		第 16 类	25413700A	2018/9/14-2028/9/13	无
18	文旅股份		第 12 类	25418315	2018/10/14-2028/10/13	无
19	文旅股份		第 3 类	25401016	2018/10/28-2028/10/27	无
20	文旅股份	西岭雪山·运动之巅	第 35 类	29777488	2019/1/21-2029/1/20	无

序号	注册人	商标样式	核定使用类别	注册证号	注册有效期限	他项权利
21	文旅股份	西岭雪山·乐学之巔	第 35 类	29780657	2019/1/21-2029/1/20	无
22	文旅股份	西岭雪山·音乐之巔	第 35 类	29790633	2019/1/21-2029/1/20	无
23	文旅股份	西岭雪山·浪漫之巔	第 35 类	29797106	2019/1/21-2029/1/20	无
24	文旅股份	西岭雪山·时尚之巔	第 35 类	29774608	2019/1/21-2029/1/20	无
25	文旅股份	锦城之巔	第 39 类	29795861	2019/1/21-2029/1/20	无
26	文旅股份	蓉城之巔	第 39 类	29786728	2019/1/21-2029/1/20	无
27	文旅股份	西岭雪山·浪漫之巔	第 41 类	29795811	2019/1/21-2029/1/20	无

序号	注册人	商标样式	核定使用类别	注册证号	注册有效期限	他项权利
28	文旅股份	西岭雪山·运动之巔	第 41 类	29780719	2019/1/21-2029/1/20	无
29	文旅股份	西岭雪山·音乐之巔	第 41 类	29777139	2019/1/21-2029/1/20	无
30	文旅股份	西岭雪山·乐学之巔	第 41 类	29785007	2019/1/21-2029/1/20	无
31	文旅股份	锦城之巔	第 41 类	29785064	2019/1/21-2029/1/20	无
32	文旅股份	蓉城之巔	第 35 类	29776480	2019/1/28-2029/1/27	无
33	文旅股份	西岭雪山·运动之巔	第 39 类	29774634	2019/1/28-2029/1/27	无
34	文旅股份	西岭雪山·浪漫之巔	第 39 类	29782521	2019/2/7-2029/2/6	无

序号	注册人	商标样式	核定使用类别	注册证号	注册有效期限	他项权利
35	文旅股份	西岭雪山·乐学之巔	第 39 类	29792346	2019/2/7-2029/2/6	无
36	文旅股份	西岭雪山·时尚之巔	第 39 类	29792387	2019/2/7-2029/2/6	无
37	文旅股份	西岭雪山·音乐之巔	第 39 类	29777144	2019/2/7-2029/2/6	无
38	文旅股份	西岭雪山·时尚之巔	第 41 类	29782546	2019/2/7-2029/2/6	无
39	文旅股份	锦城之巔	第 35 类	29792408	2019/3/14-2029/3/13	无
40	文旅股份	蓉城之巔	第 41 类	29783157	2019/3/14-2029/3/13	无
41	文旅股份	天府之巔	第 39 类	29780556	2019/3/28-2029/3/27	无

序号	注册人	商标样式	核定使用类别	注册证号	注册有效期限	他项权利
42	文旅股份	天府之巅	第 41 类	29795305	2019/4/7-2029/4/6	无
43	文旅股份	天府之巅	第 35 类	29792451	2019/4/14-2029/4/13	无
44	文旅股份	西岭雪山·成都之巅	第 35 类	29777501	2019/12/14-2029/12/13	无
45	文旅股份	 XILING SNOW MOUNTAIN	第 35 类	37019203	2020/12/21-2030/12/20	无
46	文旅股份	西岭雪山·成都之巅	第 39 类	29798939	2021/2/7-2031/2/6	无
47	文旅股份	西岭雪山·成都之巅	第 41 类	29786927	2021/2/7-2031/2/6	无
48	文旅股份	千秋雪	第 14 类	47714403	2021/3/14-2031/3/13	无
49	文旅股份	西岭雪山	第 14 类	47719740	2021/3/14-2031/3/13	无

序号	注册人	商标样式	核定使用类别	注册证号	注册有效期限	他项权利
50	文旅股份	西岭雪山	第 16 类	47709210	2021/3/14-2031/3/13	无
51	文旅股份	西岭千秋雪	第 16 类	47729520	2021/3/14-2031/3/13	无
52	文旅股份	千秋雪	第 18 类	47704093	2021/3/14-2031/3/13	无
53	文旅股份	西岭雪山	第 21 类	47723449	2021/3/14-2031/3/13	无
54	文旅股份	千秋雪	第 21 类	47714396	2021/3/14-2031/3/13	无
55	文旅股份	西岭千秋雪	第 20 类	47706102	2021/3/14-2031/3/13	无
56	文旅股份	西岭雪山	第 25 类	47703064	2021/3/14-2031/3/13	无
57	文旅股份	西岭千秋雪	第 25 类	47730499	2021/3/14-2031/3/13	无

序号	注册人	商标样式	核定使用类别	注册证号	注册有效期限	他项权利
58	文旅股份	千秋雪	第 28 类	47709105	2021/3/14-2031/3/13	无
59	文旅股份	西岭千秋雪	第 30 类	47723614	2021/3/14-2031/3/13	无
60	文旅股份	千秋雪	第 39 类	47726217	2021/3/14-2031/3/13	无
61	文旅股份	千秋雪	第 41 类	47714409	2021/3/14-2031/3/13	无
62	文旅股份	千秋雪	第 6 类	47709118	2021/5/14-2031/5/13	无
63	文旅股份	西岭雪山	第 35 类	47714484	2021/5/21-2031/5/20	无
64	文旅股份		第 18 类	8286121	2021/5/28-2031/5/27	无
65	文旅股份		第 20 类	8282449	2021/6/14-2031/6/13	无
66	文旅股份		第 28 类	8282412	2021/6/28-2031/6/27	无

序号	注册人	商标样式	核定使用类别	注册证号	注册有效期限	他项权利
67	文旅股份		第 16 类	8282409	2021/7/21-2031/7/20	无
68	文旅股份		第 42 类	8286223	2021/7/28-2031/7/27	无
69	文旅股份	大雪塘	第 26 类	51246286	2021/8/14-2031/8/13	无
70	文旅股份	大雪塘	第 31 类	51239656	2021/8/14-2031/8/13	无
71	文旅股份	大雪塘5364	第 26 类	51246705	2021/8/21-2031/8/20	无
72	文旅股份	大雪塘	第 28 类	51250846	2021/8/21-2031/8/20	无
73	文旅股份	大雪塘5364	第 6 类	51242292	2021/8/28-2031/8/27	无
74	文旅股份	大雪塘	第 6 类	51251179	2021/8/28-2031/8/27	无

序号	注册人	商标样式	核定使用类别	注册证号	注册有效期限	他项权利
75	文旅股份	大雪塘	第 9 类	51245042	2021/8/28-2031/8/27	无
76	文旅股份	大雪塘5364	第 12 类	51266230	2021/8/28-2031/8/27	无
77	文旅股份	大雪塘	第 16 类	51262981	2021/8/28-2031/8/27	无
78	文旅股份	大雪塘5364	第 16 类	51252964	2021/8/28-2031/8/27	无
79	文旅股份	大雪塘	第 18 类	51239646	2021/8/28-2031/8/27	无
80	文旅股份	大雪塘5364	第 18 类	51241081	2021/8/28-2031/8/27	无
81	文旅股份	大雪塘	第 21 类	51262993	2021/8/28-2031/8/27	无

序号	注册人	商标样式	核定使用类别	注册证号	注册有效期限	他项权利
82	文旅股份	大雪塘5364	第 24 类	51233851	2021/8/28-2031/8/27	无
83	文旅股份	大雪塘	第 25 类	51243897	2021/8/28-2031/8/27	无
84	文旅股份	大雪塘5364	第 28 类	51253680	2021/8/28-2031/8/27	无
85	文旅股份	大雪塘5364	第 31 类	51233924	2021/8/28-2031/8/27	无
86	文旅股份		第 37 类	8282493	2021/8/28-2031/8/27	无
87	文旅股份	大雪塘5364	第 41 类	51247447	2021/8/28-2031/8/27	无
88	文旅股份	大雪塘	第 41 类	51263049	2021/8/28-2031/8/27	无
89	文旅股份	大雪塘	第 43 类	51235156	2021/8/28-2031/8/27	无

序号	注册人	商标样式	核定使用类别	注册证号	注册有效期限	他项权利
90	文旅股份	大雪塘5364	第 43 类	51230948	2021/8/28-2031/8/27	无
91	文旅股份		第 6 类	8282426	2021/9/7-2031/9/6	无
92	文旅股份	大雪塘5364	第 9 类	51245802	2021/9/7-2031/9/6	无
93	文旅股份	大雪塘	第 12 类	51239623	2021/9/7-2031/9/6	无
94	文旅股份	大雪塘5364	第 21 类	51266279	2021/9/7-2031/9/6	无
95	文旅股份	大雪塘	第 24 类	51235093	2021/9/7-2031/9/6	无
96	文旅股份	大雪塘5364	第 29 类	51280472	2021/10/7-2031/10/6	无
97	文旅股份	大雪塘5364	第 30 类	51280471	2021/10/7-2031/10/6	无
98	文旅股份		第 41 类	8287147	2021/10/21-2031/10/20	无

序号	注册人	商标样式	核定使用类别	注册证号	注册有效期限	他项权利
99	文旅股份		第 44 类	8286283	2021/10/21-2031/10/20	无
100	文旅股份	大雪塘	第 39 类	51245820	2021/11/7-2031/11/6	无
101	文旅股份	西岭云朵	第 43 类	51259021	2021/11/7-2031/11/6	无
102	文旅股份	大雪塘	第 35 类	51243926	2021/11/28-2031/11/27	无
103	文旅股份	大雪塘5364	第 39 类	51247433	2021/11/28-2031/11/27	无
104	文旅股份	大雪塘5364	第 25 类	51233858	2021/12/7-2031/12/6	无
105	文旅股份	西岭云朵	第 30 类	51244257	2021/12/7-2031/12/6	无
106	文旅股份	西岭云曦	第 41 类	51235170	2021/12/7-2031/12/6	无

序号	注册人	商标样式	核定使用类别	注册证号	注册有效期限	他项权利
107	文旅股份	西岭云曦	第 43 类	51252396	2021/12/7-2031/12/6	无
108	文旅股份	大雪塘5364	第 35 类	51239198	2021/12/14-2031/12/13	无
109	文旅股份	西岭雪山	第 30 类	39092450	2021/12/21-2031/12/20	无
110	文旅股份		第 39 类	8295547	2021/12/21-2031/12/20	无
111	文旅股份	大雪塘	第 29 类	51280469	2022/3/28-2032/3/27	无
112	文旅股份	大雪塘	第 30 类	51280474	2022/4/7-2032/4/6	无
113	文旅股份		第 24 类	8286352	2022/4/21-2032/4/20	无
114	文旅股份		第 45 类	8286322	2021/6/21-2031/6/20	无
115	文旅股份		第 40 类	8286202	2021/10/14-2031/10/13	无
116	文旅股份		第 25 类	8282460	2022/2/14-2032/2/13	无

序号	注册人	商标样式	核定使用类别	注册证号	注册有效期限	他项权利
117	文旅股份		第 29 类	8282466	2022/3/28-2032/3/27	无
118	文旅股份		第 41 类	66372832	2023/6/14-2033/6/13	无
119	文旅股份		第 16 类	68100780	2023/9/14-2033/9/13	无
120	西岭雪山分公司	西岭森林大课堂	第 39 类	46430600	2021/2/21-2031/2/20	无
121	西岭雪山分公司	西岭森林大课堂	第 41 类	46438612	2021/2/21-2031/2/20	无
122	西岭雪山分公司	西岭森林大课堂	第 35 类	46447128	2021/2/21-2031/2/20	无