



# 莱茵达体育发展股份有限公司 审 阅 报 告

众环阅字（2023）2800003号

## 目 录

	起始页码
审阅报告	
财务报表	
备考合并资产负债表	1
备考合并利润表	3
备考合并财务报表附注	4



**中审众环**  
ZHONGSHENZHONGHUAN

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

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

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

## 审阅报告

众环阅字(2023)2800003号

莱茵达体育发展股份有限公司全体股东:

我们审阅了莱茵达体育发展股份有限公司(以下简称“莱茵体育”)按照后附备考合并财务报表附注三所述编制基础编制的备考合并财务报表,包括2023年6月30日、2022年12月31日的备考合并资产负债表,2023年1-6月、2022年度的备考合并利润表以及相关备考合并财务报表附注。这些备考合并财务报表的编制是莱茵体育管理层的责任,我们的责任是在实施审阅工作的基础上对这些备考合并财务报表出具审阅报告。

我们按照《中国注册会计师审阅准则第2101号——财务报表审阅》的规定执行了审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作,以对上述备考合并财务报表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问公司有关人员和财务数据实施分析程序,提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计,因而不发表审计意见。

根据我们的审阅,我们没有注意到任何事项使我们相信上述备考合并财务报表没有按照后附备考合并财务报表附注三所述编制基础编制。

如备考合并财务报表附注三所述,后附的莱茵体育备考合并财务报表系仅供莱茵体育向深圳证券交易所报送莱茵体育重大资产重组申报材料之用,不做其他用途。相应地,本报告仅供莱茵体育向深圳证券交易所报送莱茵体育重大资产重组申报材料之用,不做其他用途。

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·武汉

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2023年11月17日

审阅报告第1页共1页

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具,您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台(<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。报告编码:鄂238V5CES4R





## 备考合并资产负债表

编制单位：莱茵达体育发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	2023年6月30日	2023年1月1日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	六、1	331,680,671.33	297,355,264.37	297,355,264.37
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	六、2	6,369,301.98	34,183,336.65	34,183,336.65
应收款项融资				
预付款项	六、3	3,091,049.75	2,648,410.41	2,648,410.41
其他应收款	六、4	103,387,434.56	104,173,896.84	104,173,896.84
其中：应收利息				
应收股利				
存货	六、5	32,239,042.32	70,239,532.74	70,239,532.74
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	六、6	11,105,778.54	13,322,885.73	13,322,885.73
流动资产合计		487,873,278.48	521,923,326.74	521,923,326.74
<b>非流动资产：</b>				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资	六、7	20,725,304.71	25,338,391.69	25,338,391.69
其他权益工具投资	六、8	14,666,970.86	14,666,970.86	14,666,970.86
其他非流动金融资产				
投资性房地产	六、9	668,798,973.93	682,225,340.79	682,225,340.79
固定资产	六、10	574,837,294.62	596,383,167.56	596,383,167.56
在建工程	六、11	3,702,747.99	2,127,797.74	2,127,797.74
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产	六、12	26,845,638.18	27,537,930.70	27,537,930.70
无形资产	六、13	13,782,846.53	13,993,840.56	13,993,840.56
开发支出				
商誉	六、14			
长期待摊费用	六、15	5,186,185.75	4,639,723.62	4,639,723.62
递延所得税资产	六、16	15,635,985.99	14,981,414.75	10,633,838.64
其他非流动资产	六、17	262,834,902.37	249,907,963.00	249,907,963.00
非流动资产合计		1,607,016,850.93	1,631,802,541.27	1,627,454,965.16
<b>资产总计</b>		<b>2,094,890,129.41</b>	<b>2,153,725,868.01</b>	<b>2,149,378,291.90</b>

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



## 备考合并资产负债表（续）

编制单位：莱茵达体育发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2023年6月30日	2023年1月1日	2022年12月31日
<b>流动负债：</b>				
短期借款	18	50,069,443.31	50,076,388.57	50,076,388.57
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	六、19	49,236,793.12	58,724,549.30	58,724,549.30
预收款项	六、20	8,039,100.73	5,463,021.62	5,463,021.62
合同负债	六、21	13,366,190.09	18,806,772.88	18,806,772.88
应付职工薪酬	六、22	3,359,795.03	9,824,193.16	9,824,193.16
应交税费	六、23	53,688,307.80	41,319,906.68	41,319,906.68
其他应付款	六、24	192,155,442.26	261,593,049.52	261,593,049.52
其中：应付利息				
应付股利	六、24	2,436,694.76	2,436,694.76	2,436,694.76
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	六、25	36,507,240.81	36,499,547.93	36,499,547.93
其他流动负债	六、26	1,191,642.82	1,569,931.75	1,569,931.75
流动负债合计		407,613,955.97	483,877,361.41	483,877,361.41
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	六、27	374,755,300.00	388,830,200.00	388,830,200.00
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
租赁负债	六、28	27,019,399.57	28,304,920.28	28,304,920.28
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债	六、16	4,130,732.48	4,233,534.77	119,825.32
其他非流动负债				
非流动负债合计		405,905,432.05	421,368,655.05	417,254,945.60
负债合计		813,519,388.02	905,246,016.46	901,132,307.01
<b>股东权益：</b>				
归属于母公司股东权益合计		1,083,041,096.77	1,063,967,536.84	1,063,819,007.19
少数股东权益		198,329,644.62	184,512,314.71	184,426,977.70
股东权益合计		1,281,370,741.39	1,248,479,851.55	1,248,245,984.89
负债和股东权益总计		2,094,890,129.41	2,153,725,868.01	2,149,378,291.90

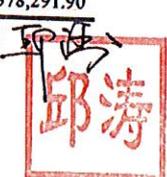
公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：







## 备考合并利润表

编制单位：莱茵达体育发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2023年1-6月	2022年度
一、营业总收入		188,262,366.60	238,483,724.02
其中：营业收入		188,262,366.60	238,483,724.02
二、营业总成本	六、29	144,607,515.51	234,202,549.92
其中：营业成本	六、29	94,606,376.07	142,156,459.13
税金及附加	六、30	14,870,432.74	13,054,023.38
销售费用	六、31	7,342,149.22	10,909,983.02
管理费用	六、32	24,816,323.74	59,235,474.37
研发费用			
财务费用			
其中：利息费用	六、33	2,972,233.74	8,846,610.02
利息收入	六、33	12,757,143.07	27,785,746.21
加：其他收益	六、33	9,953,132.92	19,384,611.71
投资收益（损失以“-”号填列）	六、34	1,112,883.03	4,327,160.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	六、35	1,222,322.12	5,233,683.63
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	六、35	-116,246.54	4,736,747.03
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、36	-727,265.82	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、37	-3,056,050.81	-10,029,905.61
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、38		50,990.31
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		42,206,739.61	3,863,103.42
加：营业外收入	六、39	114,228.47	7,388,579.16
减：营业外支出	六、40	184,981.35	789,369.22
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		42,135,986.73	10,462,313.36
减：所得税费用	六、41	9,245,096.89	7,136,739.29
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		32,890,889.84	3,325,574.07
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		32,890,889.84	3,325,574.07
（二）按所有权归属分类			
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		19,073,559.93	-7,423,678.91
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		13,817,329.91	10,749,252.98
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额			-1,305,912.52
1、不能重分类进损益的其他综合收益			-1,305,912.52
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2、将重分类进损益的其他综合收益			-1,305,912.52
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			-1,305,912.52
七、综合收益总额			
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		32,890,889.84	2,019,661.55
（二）归属于少数股东的综合收益总额		19,073,559.93	-8,729,591.43
		13,817,329.91	10,749,252.98

公司负责人：

印聚

主管会计工作负责人：

印克

会计机构负责人：

印涛



## 莱茵达体育发展股份有限公司

## 备考合并财务报表附注

(除特别说明外,金额单位为人民币元)



## 一、公司基本情况

莱茵达体育发展股份有限公司(以下简称“本公司”或“莱茵体育公司”)原为沈阳房天股份有限公司(以下简称“沈阳房天公司”),是经沈阳市房产管理局沈房字[1992]183号《关于市房产经理公司进行股份制企业改造的批复》和沈阳市体改委沈体改发[1992]33号《关于改组设立沈阳房天股份有限公司并定向募集股份的批复》批准,以定向募集方式设立的股份有限公司。

沈阳房天公司于1988年在沈阳市工商行政管理局登记注册成立,取得注册号为2101001104242的企业法人营业执照,沈阳房天公司设立时的注册资本为人民币6,000万元。1993年12月11日至1994年1月5日沈阳房天公司公开发行人民币普通股2,000万股,并在深圳证券交易所上市交易,发行后沈阳房天公司注册资本变更为人民币8,000万元。

2002年3月26日,沈阳房天公司更名为“莱茵达置业股份有限公司”。2015年8月12日,莱茵达置业股份有限公司更名为“莱茵达体育发展股份有限公司”。

2023年6月9日取得浙江省工商行政管理局换发的统一社会信用代码为913300002434900169营业执照。

经过历次股权变更及利润分配等,截至2023年6月30日,本公司总股本为1,289,223,949.00股。

本公司组织形式:其他股份有限公司(上市)

本公司注册地址:浙江省杭州市文三路535号莱茵达大厦

本公司总部办公地址:四川省成都市武侯区交子大道中海国际D座

本公司主要经营实业投资,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。

本公司母公司为成都体育产业投资集团有限责任公司，成都体育产业投资集团有限责任公司的最终实际控制人为成都市国有资产监督管理委员会。

截至2023年6月30日，本公司纳入备考合并范围的子公司共23户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。

## 二、重大资产重组方案及交易标的相关情况

### （一）重大资产重组方案

莱茵体育拟将所持有的2家从事房地产开发业务的全资子公司（南京莱茵达体育发展有限公司、杭州莱茵达枫潭置业有限公司）100%股权置出，置入成都文化旅游发展集团有限责任公司（以下简称“文旅集团”）及其全资子公司成都体育产业有限责任公司（以下简称“成都体产”）合计持有的成都文化旅游发展股份有限公司（以下简称成都文旅）66.67%股权，估值差额部分以现金进行补足。本次交易完成后，莱茵体育将持有成都文旅66.67%股权。

### （二）公司拟置入资产相关情况

成都文旅系由文旅集团、成都体产共同发起设立，成立时注册资本为人民币1,000.00万元，股本为人民币1,000.00万元，其中：文旅集团出资950.00万元，占注册资本的95.00%；成都体产出资50.00万元，占注册资本的5.00%。

2013年12月25日公司第一次增资，新增注册资本4,000.00万元由原股东按原出资比例认缴。公司第一次增资后，注册资本为人民币5,000.00万元，股本为人民币5,000.00万元，其中：文旅集团出资4,750.00万元，占注册资本的95.00%；成都体产出资250.00万元，占注册资本的5.00%。

2015年6月1日公司第二次增资，新增注册资本2,500.00万元由新股东成都天府华侨城实业发展有限公司认缴。公司第二次增资后，注册资本为人民币7,500.00万元，股本为人民币7,500.00万元，其中：文旅集团出资4,750.00万元，占注册资本的63.34%；成都体产出资250.00万元，占注册资本的3.33%；成都天府华侨城实业发展有限公司出资2,500.00万元，占注册资本的33.33%。

2015年12月11日，中国证券登记结算有限责任公司北京分公司完成了成都文旅的股份初始登记（证券简称：成都文旅，证券代码：834833。）

截至2023年6月30日，公司注册资本为7,500.00万元，股本为7,500.00万元。

成都文旅公司经营范围：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）。

### （三）公司拟置出资产相关情况

#### 1、南京莱茵达体育发展有限公司（以下简称“南京莱茵达”）

南京莱茵达于2001年10月18日成立，统一社会信用代码为913201157305790939。

截至2023年6月30日，南京莱茵达注册资本为人民币5,000.00万元，实收资本为人民币5,000.00万元，莱茵体育持股比例100.00%。

南京莱茵达主要经营活动：各类工程建设活动；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准） 一般项目：体育竞赛组织；体育场地设施工程施工；体育用品及器材零售；体育中介代理服务；体育健康服务；组织体育表演活动；知识产权服务；体育用品设备出租；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；停车场服务；物业管理；住宅室内装饰装修（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

#### 2、杭州莱茵达枫潭置业有限公司（以下简称“枫潭置业”）

枫潭置业于2010年3月30日成立，统一社会信用代码为91330100552661720P。

枫潭置业最初由浙江南方莱茵达置业有限公司（现更名为“浙江莱茵达投资管理有限公司”，以下简称“浙江投资”）和杭州拉多纳实业有限公司共同出资组建。经历次变更后，截至2023年6月30日，枫潭置业注册资本为人民币19,600万元，实收资本为人民币19,600万元，莱茵体育持股比例100.00%。

枫潭置业主要经营活动：房地产开发经营，自有房屋出租，物业管理，室内装饰工程施工。

### 三、备考合并财务报表的编制基础和假设

(一) 本备考合并财务报表根据中国证券监督管理委员会《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(2018年修订)》的相关规定编制,对本公司重组后业务的财务报表进行备考合并,编制备考合并财务报表。本备考合并财务报表系根据公司与本次重大资产重组相关的协议之约定,并按照以下假设基础编制,仅供本公司实施本备考合并财务报表附注二所述重大资产重组事项使用。

(二) 除下述事项外,本公司编制备考合并财务报表时采用的会计政策符合企业会计准则的相关规定,并以持续经营为编制基础。本备考合并财务报表按照下述编制基础编制,真实、完整的反映了本公司在此编制基础上的2023年6月30日、2022年12月31日的备考合并财务状况,以及2023年1-6月、2022年度的备考合并经营成果。

1、本备考合并财务报表假设本备考合并财务报表附注二所述重大资产重组事项已于2021年1月1日实施完成,即上述重大资产重组交易完成后的架构在2021年1月1日已经存在。

2、本备考合并财务报表系以业经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计的成都文旅、南京莱茵达、枫潭置业2023年1-6月、2022年度财务报表以及审阅的莱茵体育2023年1-6月财务报表为基础,按以下方法编制。

#### (1) 购买成本

由于本公司拟将所持有的2家从事房地产开发业务的全资子公司(南京莱茵达体育发展有限公司、杭州莱茵达枫潭置业有限公司)100%股权置出,置入文旅集团、成都体产合计持有的成都文旅66.67%股权,估值差额部分以现金进行补足,完成本次资产重组,本公司在编制备考合并财务报表时,将按重组方案确定的交易成本作为备考合并财务报表2021年1月1日的购买成本,由于本次交易为同一控制下完成,故模拟备考合并财务报表2021年1月1日购买成本与取得的成都文旅66.67%股权对应的账面净资产的差额调整归属于母公司所有者权益(资本公积、不足冲减的调整盈余公积和未分配利润)。

(2) 针对本公司对置出资产的其他应收款等资金往来,文旅集团或其指定主体将于置出资产交割日当天向置出资产提供借款,用于其清偿与本公司之间的资金往来。

(3) 成都文旅的各项资产、负债在假设购买日(2021年1月1日)的初始计量

成都文旅自成立之日起即作为文旅集团公司的子公司纳入合并范围，本次重组构成同一控制下企业合并。因此，成都文旅公司的各项资产、负债在假设购买日（2021年1月1日）按照其账面价值进行初始计量。

#### （4）权益项目列示

鉴于备考合并财务报表之特殊编制目的，本备考合并财务报表的所有者权益按“归属于母公司所有者权益”和“少数股东权益”列示，不再区分“股本”“资本公积”“其他综合收益”“盈余公积”和“未分配利润”等明细项目。

（5）鉴于备考合并财务报表之特殊编制目的，本备考合并财务报表仅包括备考合并资产负债表、备考合并利润表、备考合并财务报表附注，以及对备考合并财务报表使用者而言重要的信息，不包括备考合并现金流量表、备考合并股东权益变动表以及公司财务报表附注，备考合并财务报表附注中也不包括“与金融工具相关的风险”。

（6）由本次资产重组交易而产生的费用、税收等影响未在备考合并财务报表中反映。

（7）本次重大资产重组尚待深圳证券交易所等监管部门审批；交易各方可能须在交易协议的基础上就交易中的具体环节另签订书面协议或补充协议。因此，最终经批准的重大资产重组方案或实际生效的交易协议，都可能与编制本备考合并报表所采用的假设存在差异。这些差异对本公司相关资产、负债和净资产的影响，将在重大资产重组完成后进行实际账务处理时予以反映。

### 四、重要会计政策和会计估计

本公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认、金融资产减值等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、10“金融资产减值”、30“收入确认方法和原则”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、37“重大会计判断和估计”。

#### 1、会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

#### 2、营业周期

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

#### 3、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司香港莱茵鸿翔体育投资有限公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定欧元为其记账本位币；本公司之境外子公司香港莱茵达投资有限公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定港币为其记账本位币。本公司编制本财务报表时采用的货币为人民币。

#### 4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

##### (1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

##### (2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并

成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后12个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5“合并财务报表的编制方法”），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、14“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

## 5、合并财务报表的编制方法

### （1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

### （2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前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；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的年初数。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年初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期年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。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本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。

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本公司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年初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、14“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发

生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、14“长期股权投资”）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

#### 6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、14“长期股权投资”、2“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

#### 7、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### 8、外币业务和外币报表折算

##### （1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但本公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

#### （2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理以及②分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的外币货币性项目，除摊余成本（含减值）之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

#### （3）外币财务报表的折算方法

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；期末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本集团在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入

当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，在合并财务报表中，其因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

## 9、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

### (1) 金融资产的分类、确认和计量

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

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

#### ①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

#### ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

#### ③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

## （2）金融负债的分类、确认和计量

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

### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

### ②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

## （3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该

金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

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

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

#### （4）金融负债的终止确认

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

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

#### （5）金融资产和金融负债的抵销

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

#### （6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转

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

#### (7) 权益工具

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

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

### 10、金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

#### (1) 减值准备的确认方法

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

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

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

信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

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

#### (2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

#### (3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

#### (4) 金融资产减值的会计处理方法

年末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

#### (5) 各类金融资产信用损失的确定方法

##### 1) 应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，与“应收账款”组合划分相同

##### 2) 应收账款及合同资产

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

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

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
应收账款：	
1) 合并范围内关联方组合	合并范围内各家单位之间的往来款项，本组合无信用风险
2) 账龄组合	除合并范围内各家单位之间的往来款项以外的其他组合，本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。公司根据账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的预期信用损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。
合同资产：	
1) PPP 项目	本组合为业主尚未结算的建设工程款项
2) 其他	本组合为除业主尚未结算的建设工程款以外的合同资产

### 3) 其他应收款

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

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

### 4) 债权投资

债权投资主要核算以摊余成本计量的债券投资等。本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

除了单项评估信用风险的债权投资外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
组合 1	自初始购入后债券评级没有下调
组合 2	自初始购入后债券评级下调但未发生信用减值

### 5) 其他债权投资

其他债权投资主要核算以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债券投资等。本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

除了单项评估信用风险的其他债权投资外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
组合1	自初始购入后债券评级没有下调
组合2	自初始购入后债券评级下调但未发生信用减值

#### 6) 长期应收款（包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款除外）

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

项 目	确定组合的依据
组合1	合并范围内各单位之间的往来款项，本组合无信用风险。
组合2	本组合以账龄作为信用风险特征。

## 11、存货

### （1）存货的分类

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

### （2）存货取得和发出的计价方法

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

房地产开发产品：存货发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

### （3）开发土地的核算方法

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

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

#### (4) 公共配套设施费用的核算方法

①不能有偿转让的公共配套设施：按收益比例分配计入商品房成本。

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

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

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

#### (7) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

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

#### (9) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

### 12、合同资产

本公司将客户尚未支付合同对价，但本公司已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、10、金融资产减值。

### 13、持有待售资产和处置组

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出

售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第8号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

#### 14、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的

财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

#### (1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的,在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本,按照发行股份的面值总额作为股本,长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权,最终形成同一控制下企业合并的,应分别是否属于“一揽子交易”进行处理:属于“一揽子交易”的,将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的,在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本,长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产而确认的其他综合收益,暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本,合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权,最终形成非同一控制下的企业合并的,应分别是否属于“一揽子交易”进行处理:属于“一揽子交易”的,将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的,按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和,作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的,相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用,于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资,按成本进行初始计量,该成本视长期股权投资取得方式的不同,分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允

价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

## （2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

### ① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

### ② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投

出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

### ③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日(或合并日)开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### ④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、（五）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

### 15、投资性房地产

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

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

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、22“长期资产减值”。

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

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

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

## 16、固定资产

### (1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

### (2) 各类固定资产的折旧方法

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

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-50	10	4.5-1.8
机器设备	年限平均法	3-11	10	30-8.18
电子设备	年限平均法	3-5	10	30-18
运输设备	年限平均法	3-10	10	30-9
索道缆车设备	年限平均法	15-20	5	4.75-6.33
办公设备及其他	年限平均法	3-10	0-5	9.5-33.33

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

### (3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、22“长期资产减值”。

### (4) 其他说明

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

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

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核,如发生改变则作为会计估计变更处理。

### 17、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定,包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、22“长期资产减值”。

### 18、借款费用

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

专门借款当期实际发生的利息费用,减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化;一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率,确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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

### 19、使用权资产

使用权资产的确定方法及会计处理方法，参见本附注四、34“租赁”。

## 20、无形资产

### (1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

其中，无形资产项目的使用寿命及摊销方法如下：

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

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

### (2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

- ① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场

或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、22“长期资产减值”。

## 21、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括装修费。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

## 22、长期资产减值

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

### 23、合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

### 24、职工薪酬

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

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

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

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

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

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

### 25、租赁负债

租赁负债的确认方法及会计处理方法，参见本附注四、34“租赁”。

### 26、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司

承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

## 27、股份支付

### （1）股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

#### ① 以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

#### ② 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以

对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

#### (2) 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

### 28、维修基金的核算

本公司根据《杭州市住宅区公共设施专用基金管理试行规定》和《杭州市房屋本体维修基金管理规定》，按各开发产品总投资的2%提取公共设施专用基金计入“在建开发产品”；竣工期满一年，向业主收取房屋本体维修基金。

### 29、质量保证金的核算方法

在支付建安工程结算款时，按合同确定的质量保证金比例进行扣款并在“应付账款”科目下分单位核算。质量保证期满，未发生工程质量问题，则根据本公司（或子公司）工程开发部门的通知退还质量保证金。

### 30、收入确认方法和原则

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

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了

可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

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

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

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

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

#### （1）本公司具体收入确认

##### ① 体育产业收入

A.体育赞助管理业务及体育赛事运营管理业务，按照体育赛事实际发生时点及赛事权益期确认，跨年的赛事按各权益期比例分摊。

B.体育媒体内容管理业务，版权或媒体收入按版权或媒体推广收益所属期确认，跨年版权按各权益期比例分摊。

C.体育场馆租赁业务，按租赁合同或协议规定的租赁期间与租赁金额，在相关租金收入已经收到或取得了可以收款的证据时，确认场馆租赁收入的实现。

##### ② 房地产销售收入

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

### ③ 建造合同收入

本公司与客户之间的建造合同等履约义务，由于客户能够控制本公司履约过程中在建的商品，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务。对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，并按照已完成的合同成本占合同预计总成本的比例确定履约进度。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

### ④ 出租物业收入

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

### ⑤ 物业管理收入

在物业管理服务已经提供，相关的收入已经收到或取得了可以收款的证据，并且物业管理服务相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现。

### ⑥ 文旅业务收入

- A、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；
- B、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；
- C、酒店餐饮住宿收入：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；
- D、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；
- E、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。

## 31、合同成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第14号——收入（2017年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：  
①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

### 32、政府补助

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

（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

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

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

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成

本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

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

### 33、递延所得税资产/递延所得税负债

#### (1) 当期所得税

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

#### (2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

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

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

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

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足

够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

### （3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

### （4）所得税的抵销

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

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

## 34、租赁

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

### （1）本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为房屋。

#### ①初始计量

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

#### ②后续计量

本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、16“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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

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

### ③短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过12个月的租赁）和低价值资产租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

## （2）本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

### ①经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

### ②融资租赁

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

## 35、其他重要的会计政策和会计估计

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本公司处置或划分为持有待售类别的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；③该组成部分是专为了转售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注四、13“持有待售资产和处置组”相关描述。

## 36、重要会计政策和会计估计的变更

## (1) 会计政策变更

## ① 《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:

A、本公司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。本公司在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。

B、本公司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。本公司按照解释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。

## ② 《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:

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。本集团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,本集团决定于2023年1月1日执行上述规定,该变更对2023年1月1日备考合并财务报表的影响如下:

报表项目	2022年12月31日金额	2023年1月1日金额
	合并报表	合并报表
递延所得税资产	10,633,838.64	14,981,414.75
递延所得税负债	119,825.32	4,233,534.77

## (2) 会计估计变更

本公司在报告期内无会计估计变更事项。

### 37、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

#### (1) 收入确认

如本附注四、30“收入确认方法和原则”所述，本集团在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履。

本集团主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

#### (2) 租赁

##### 1) 租赁的识别

本公司在识别一项合同是否为租赁或包含租赁时，需要评估是否存在一项已识别资产，且客户控制了该资产在一定期间内的使用权。在评估时，需要考虑资产的性质、实质性替换权、以及客户是否有权获得因在该期间使用该资产所产生的几乎全部经济利益，并能够主导该资产的使用。

##### 2) 租赁的分类

本公司作为出租人时，将租赁分类为经营租赁和融资租赁。在进行分类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

##### 3) 租赁负债

本公司作为承租人时，租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计量租赁付款额的现值时，本公司对使用的折现率以及存在续租选择权或终止选择权的租赁合同的租赁期进行估计。在评估租赁期时，本公司综合考虑与本公司行使选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化等。不同的判断及估计可能会影响租赁负债和使用权资产的确认，并将影响后续期间的损益。

### （3）金融资产减值

本公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本公司根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

### （4）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

### （5）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。权益工具投资或合同有公开报价的，本公司不将成本作为其公允价值的最佳估计。

### （6）长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

#### （7）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

#### （8）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

#### （9）所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

#### （10）预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

## 五、税项

### 1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	按销售商品、提供劳务收入 1%、3%、5%、6%、9%、13%计征
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 1%、5%、7%计缴
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3%计缴
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的 2%计缴
企业所得税	按应纳税所得额的 25%计缴
土地使用税	按使用土地面积的 2-15 元/年/平方米计缴
房产税	从租计征的房产税按租金收入的 12%计缴；从价计征的房产税按应税房产原值一定比例的 1.2%计缴
契税	土地使用权及房屋的受让金额的 3%-4%计缴
土地增值税	按房地产销售收入-扣除项目金额的预征率 3%-4%计缴，或按超率累进税率 30%-60%预缴

本公司子公司存在不同企业所得税税率的情况：

纳税主体名称	所得税税率
香港莱茵鸿翔体育投资有限公司（注）	16.50%
香港莱茵达投资有限公司（注）	16.50%
成都文化旅游发展股份有限公司	15.00%
成都西岭旅游服务有限责任公司	20.00%

注：2022年3月31日已不在公司合并范围。

### 2、税收优惠及批文

(1) 2019年10月1日至2022年12月31日，允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 15%，抵减应纳税额，子公司浙江莱茵达体育赛事运营管理有限公司、子公司丽水莱茵达体育场馆管理有限公司享受了此优惠政策。

(2) 根据财政部税务总局公告 2022 年第 10 号文件, 自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日, 对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在 50% 的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税 (不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加, 本公司子公司重庆莱茵达足球俱乐部有限公司、杭州高胜置业有限公司、上海莱德置业有限公司报告期享受此项税收优惠政策。

(3) 财政部、税务总局、国家发改委《关于延迟西部大开发企业所得税政策的公告》(2020 年第 23 号) 规定, 自 2022 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;

上述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; 根据中华人民共和国国家发展和改革委员会 2014 年 8 月 20 日出台的《西部地区鼓励类产业目录》, 成都文旅属于前述西部地区鼓励类产业范畴, 企业所得税按照西部大开发优惠税率 15% 计算缴纳。

(4) 成都文旅下属子公司成都西岭旅游服务有限责任公司属于小规模纳税人, 2022 年 1 月至 3 月增值税按照 1% 征收率缴纳, 2022 年 4 月至 12 月免征增值税, 2023 年 1 月至 6 月增值税按照 1% 征收率缴纳。根据财政部、税务总局公告 2023 年第 12 号对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额, 按 20% 的税率缴纳企业所得税政策, 延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

## 六、财务报表项目附注

以下注释项目除特别注明之外, 金额单位为人民币元; “年初”指 2023 年 1 月 1 日, “期末”指 2023 年 6 月 30 日, “上年”指 2022 年度, “本期”指 2023 年 1-6 月。

### 1、货币资金

项 目	期末余额	年初余额
库存现金	137,590.96	540,657.92
银行存款	275,175,583.64	296,333,902.26
其他货币资金	56,367,496.73	480,704.19
合 计	331,680,671.33	297,355,264.37
其中: 存放在境外的款项总额		
其中: 存放财务公司的款项总额		

受限制的货币资金明细如下:

项 目	期末余额	年初余额
冻结资金	30,837.25	30,837.25
国内信用证保证金	56,018,900.00	56,018,900.00
合 计	56,049,737.25	56,049,737.25

注：银行存款中 30,837.25 元系已注销子公司上海浙莱能源贸易有限公司被冻结的账户余额。

其他货币资金中 56,018,900.00 元系公司在中国建设银行成都市第六支行于 2023 年 2 月 15 日开具的国内信用证保证金，该国内信用证的受益人为波马嘉仕其（北京）索道有限责任公司，有效期截止 2024 年 1 月 31 日。

## 2、应收账款

### （1）应收账款基本情况

#### 按账龄披露

账 龄	期末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	6,565,397.52	35,268,790.31
1 至 2 年	0.20	601,197.26
2 至 3 年		6,762.57
3 年以上	4,154,056.24	4,154,056.24
小 计	10,719,453.96	40,030,806.38
减：坏账准备	4,350,151.98	5,847,469.73
合 计	6,369,301.98	34,183,336.65

### （2）按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损 失率 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	3,889,707.20	36.29	3,889,707.20	100.00	
按信用风险特征	6,829,746.76	63.71	460,444.78	6.74	6,369,301.98

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
组合计提坏账准备的应收账款					
其中:					
账龄组合	6,829,746.76	63.71	460,444.78	6.74	6,369,301.98
合计	10,719,453.96	100.00	4,350,151.98	40.58	6,369,301.98

续表:

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	3,889,707.20	9.72	3,889,707.20	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	36,141,099.18	90.28	1,957,762.53	5.42	34,183,336.65
其中:					
账龄组合	36,141,099.18	90.28	1,957,762.53	5.42	34,183,336.65
合计	40,030,806.38	100.00	5,847,469.73	14.61	34,183,336.65

注: 账面余额中的比例按期末该类应收账款除以应收账款合计数计算, 坏账准备比例按该类应收账款期末已计提坏账准备除以期末该类应收账款金额计算。

## 1) 期末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
沈阳莱德家居有限公司	1,200,000.00	1,200,000.00	100.00	预计无法收回
沈阳供暖集团有限公司	1,188,238.06	1,188,238.06	100.00	预计无法收回

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
上海深友建设发展有限公司	718,013.70	718,013.70	100.00	预计无法收回
杭州莱茵达枫凯置业有限公司	186,071.21	186,071.21	100.00	预计无法收回
南通莱茵洲际有限公司	151,517.32	151,517.32	100.00	预计无法收回
杭州铭成装饰工程有限公司	125,486.23	125,486.23	100.00	预计无法收回
南通海洲建设集团有限公司	121,033.50	121,033.50	100.00	预计无法收回
江苏天宁建设工程有限公司扬州分公司	59,634.68	59,634.68	100.00	预计无法收回
其他	139,712.50	139,712.50	100.00	预计无法收回
合计	3,889,707.20	3,889,707.20	—	—

## 2) 组合中按照账龄组合计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	6,565,397.52	328,270.24	5.00
1年至2年 (含2年)	0.20	0.02	10.00
2年至3年 (含3年)			30.00
3年以上	264,349.04	132,174.52	50.00
合计	6,829,746.76	460,444.78	6.74

续表:

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	35,268,790.31	1,763,439.51	5.00
1年至2年 (含2年)	601,197.26	60,119.73	10.00
2年至3年 (含3年)	6,762.57	2,028.77	30.00
3年以上	264,349.04	132,174.52	50.00
合计	36,141,099.18	1,957,762.53	5.42

## (2) 坏账准备的情况

类别	年初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或 转回	转销或 核销	其他 变动	
单项	3,889,707.20					3,889,707.20
组合	1,957,762.53	-1,497,317.75				460,444.78
合计	5,847,469.73	-1,497,317.75				4,350,151.98

(3) 本期无收回或转回坏账准备

(4) 本期无实际核销的应收账款情况

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 6,031,004.22 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 56.26%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 2,570,376.37 元。

(6) 本期无由金融资产转移而终止确认的应收账款

(7) 本期无应收账款转移

### 3、预付款项

(1) 按账龄列示

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内 (含1年)	3,010,715.87	97.40		2,571,027.13	97.08	
1年以上	80,333.88	2.60		77,383.28	2.92	
合计	3,091,049.75	100.00		2,648,410.41	100.00	

(2) 本期无账龄超过1年的大额预付款项情况

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的预付账款情况

本公司按预付对象归集的期末余额前五名预付账款汇总金额为 2,226,317.95 元，占预付账款期末余额合计数的比例为 72.02%。

## 4、其他应收款

项 目	期末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	103,387,434.56	104,173,896.84
合 计	103,387,434.56	104,173,896.84

## (1) 其他应收款项

## 1) 其他应收款项基本情况

## ①按账龄披露其他应收款项

账 龄	期末余额	年初余额
1年以内(含1年)	8,608,533.99	7,206,142.46
1至2年	63,448,229.44	68,069,970.43
2至3年	13,511,317.32	20,256,893.59
3年以上	146,269,570.09	134,866,523.07
小 计	231,837,650.84	230,399,529.55
减: 坏账准备	128,450,216.28	126,225,632.71
合 计	103,387,434.56	104,173,896.84

## ②按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
往来款	179,285,878.30	174,110,612.94
股权转让款	30,121,560.92	30,121,560.92
保证金	6,548,453.26	9,904,605.61
维修基金及保修金	13,511,865.94	13,861,694.64
其他	2,369,892.42	2,401,055.44
小 计	231,837,650.84	230,399,529.55
减: 坏账准备	128,450,216.28	126,225,632.71
合 计	103,387,434.56	104,173,896.84

## ③坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用 损失	整个存续期预 期信用损失（未 发生信用减值）	整个存续期预 期信用损失（已 发生信用减值）	
年初余额	20,855,892.50		105,369,740.21	126,225,632.71
年初余额在本期：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段	-1,112,170.96		1,112,170.96	
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	2,245,281.33		-20,697.76	2,224,583.57
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	21,989,002.87		106,461,213.41	128,450,216.28

## ④坏账准备的情况

类别	年初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或 转回	转销或 核销	其他 变动	
组合	126,225,632.71	2,224,583.57				128,450,216.28
合计	126,225,632.71	2,224,583.57				128,450,216.28

其中：本期无坏账准备转回或收回金额重要的其他应收款。

- 2) 本期无收回或转回的坏账准备情况
- 3) 本期无实际核销的其他应收款项情况
- 4) 按欠款方归集的期末金额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例(%)	坏账准备
南京莱茵达体育发展有限公司	往来款	50,825,159.50	历年滚存	21.92	
鸿翔控股集团有限公司	股权转让款	30,121,560.92	2-3年、3-4年	12.99	12,601,799.52
大宁进出口有限公司	往来款	27,000,000.00	5年以上	11.65	27,000,000.00
香港莱茵达投资有限公司	往来款	23,898,358.73	1-2年、5年以上	10.31	2,395,651.37
贵州黔南华益矿业有限公司	往来款	22,633,948.85	5年以上	9.76	22,633,948.85
合计	——	154,479,028.00	——	66.63	64,631,399.73

## 5、存货

### (1) 存货分类

项 目	期末数		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发产品	28,005,310.68	70,396.32	27,934,914.36
库存商品	4,304,127.96		4,304,127.96
合计	32,309,438.64	70,396.32	32,239,042.32

续表:

项 目	年初数		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发产品	65,795,934.87	70,396.32	65,725,538.55
库存商品	4,513,994.19		4,513,994.19

项 目	年初数		
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值
合计	70,309,929.06	70,396.32	70,239,532.74

注：被抵押、质押等所有权受到限制的存货情况详见附注六、42 所有权和使用权受到限制的资产。

## 6、其他流动资产

项 目	期末余额	年初余额
合并层面调整待取得抵扣凭证的进项税额		15,288.93
预交所得税	5,894,781.95	5,305,754.20
增值税借方余额重分类	4,630,337.88	7,596,183.63
其他留抵税费	580,658.71	405,658.97
合 计	11,105,778.54	13,322,885.73

## 7、长期股权投资

### (1) 长期股权投资分类

2023年1-6月：

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对联营企业投资	26,406,235.79	-116,246.54	4,496,840.44	21,793,148.81
小 计	26,406,235.79	-116,246.54	4,496,840.44	21,793,148.81
减：长期股权投资减值准备	1,067,844.10			1,067,844.10
合 计	25,338,391.69	-116,246.54	4,496,840.44	20,725,304.71

2022年度：

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对联营企业投资	26,669,488.76	4,736,747.03	5,000,000.00	26,406,235.79
小 计	26,669,488.76	4,736,747.03	5,000,000.00	26,406,235.79
减：长期股权投资减值准备	1,067,844.10			1,067,844.10
合 计	25,601,644.66	4,736,747.03	5,000,000.00	25,338,391.69

## (2) 长期股权投资明细

2023年1-6月:

被投资单位	投资成本	年初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额	
			追加 投资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他			
合 计	26,375,936.14	26,406,235.79		1,600,000.00	-116,246.54						-2,896,840.44	21,793,148.81	1,067,844.10
一、合营企业													
二、联营企业	26,375,936.14	26,406,235.79		1,600,000.00	-116,246.54						-2,896,840.44	21,793,148.81	1,067,844.10
浙江黄龙体育投 资管理有限公司	23,400,000.00	20,976,827.52			-251,522.81							20,725,304.71	
北京外企莱茵体 育文化有限责任 公司	1,600,000.00	4,361,564.17		1,600,000.00	135,276.27						-2,896,840.44		
贵州黔南华益矿 业有限公司	1,375,936.14	1,067,844.10										1,067,844.10	1,067,844.10

2022年度:

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备 年末余额	
			追加 投资	减少 投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减 值准备	其 他			
合 计	26,375,936.14	26,669,488.76			4,736,747.03				5,000,000.00			26,406,235.79	1,067,844.10
一、合营企业													
二、联营企业	26,375,936.14	26,669,488.76			4,736,747.03				5,000,000.00			26,406,235.79	1,067,844.10
浙江黄龙体育投资管理 有限公司	23,400,000.00	18,993,808.51			1,983,019.01							20,976,827.52	
北京外企莱茵体育 文化有限责任公司	1,600,000.00	6,607,836.15			2,753,728.02				5,000,000.00			4,361,564.17	
贵州黔南华益矿业 有限公司	1,375,936.14	1,067,844.10										1,067,844.10	1,067,844.10

## 8、其他权益工具投资

## (1) 其他权益工具投资情况

项 目	期末余额	年初余额
都江堰御庭旅游项目投资有限公司股权投资	14,666,970.86	14,666,970.86
合 计	14,666,970.86	14,666,970.86

## (2) 非交易性权益工具投资情况

项 目	本期 确认的 股利收入	累计 利得	累计损失	其他综合 收益转入 留存收益 的金额	指定为以公允价 值计量且其变动 计入其他综合收 益的原因	其他综合收 益转入留存 收益的原因
都江堰御庭旅游项目投资有限公司股权投资			439,201.30		非交易性投资， 管理层指定	
合 计			439,201.30			

## 9、投资性房地产

## (1) 投资性房地产情况

2023年1-6月：

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	合 计
一、账面原值			
1. 年初余额	761,837,979.15	48,813,921.05	810,651,900.20
2. 本期增加金额	938,340.96		938,340.96
3. 本期减少金额	4,847,626.60		4,847,626.60
4. 期末余额	757,928,693.51	48,813,921.05	806,742,614.56
二、累计折旧和累计摊销			
1. 年初余额	116,442,341.59	5,115,224.55	121,557,566.14
2. 本期增加金额	9,734,728.63	488,139.24	10,222,867.87
(1) 计提或摊销	9,734,728.63	488,139.24	10,222,867.87
3. 本期减少金额	705,786.65		705,786.65

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	合 计
4. 期末余额	125,471,283.57	5,603,363.79	131,074,647.36
三、减值准备			
1. 年初余额	6,868,993.27		6,868,993.27
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 期末余额	6,868,993.27		6,868,993.27
四、账面价值			
1. 期末账面价值	625,588,416.67	43,210,557.26	668,798,973.93
2. 年初账面价值	638,526,644.29	43,698,696.50	682,225,340.79

## 2022年度：

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	合 计
一、账面原值			
1. 年初余额	642,369,290.38	8,995,830.67	651,365,121.05
2. 本年增加金额	180,878,492.04	49,590,364.41	230,468,856.45
(1) 外购			
(2) 存货/固定资产/在建工程转入	180,878,492.04	49,590,364.41	230,468,856.45
(3) 企业合并增加			
3. 本年减少金额	61,409,803.27	9,772,274.03	71,182,077.30
(1) 处置			
(2) 其他转出	61,409,803.27	9,772,274.03	71,182,077.30
4. 年末余额	761,837,979.15	48,813,921.05	810,651,900.20
二、累计折旧和累计摊销			
1. 年初余额	97,723,744.75	809,624.54	98,533,369.29
2. 本年增加金额	22,936,936.40	5,233,966.04	28,170,902.44
(1) 计提或摊销	22,936,936.40	5,233,966.04	28,170,902.44
3. 本年减少金额	4,218,339.56	928,366.03	5,146,705.59
(1) 处置			
(2) 其他转出	4,218,339.56	928,366.03	5,146,705.59

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	合 计
4. 年末余额	116,442,341.59	5,115,224.55	121,557,566.14
三、减值准备			
1. 年初余额	6,868,993.27		6,868,993.27
2. 本年增加金额			
(1) 计提			
3. 本年减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 年末余额	6,868,993.27		6,868,993.27
四、账面价值			
1. 年末账面价值	638,526,644.29	43,698,696.50	682,225,340.79
2. 年初账面价值	537,776,552.36	8,186,206.13	545,962,758.49

(2) 本期末无未办妥产权证书的投资性房地产

#### 10、固定资产

项 目	期末账面价值	年初账面价值
固定资产	574,397,364.15	596,383,167.56
固定资产清理	439,930.47	
合 计	574,837,294.62	596,383,167.56

## (1) 固定资产情况

2023年1-6月:

项 目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输设备	索道	合 计
一、账面原值						
1、年初余额	731,364,773.54	69,689,023.57	55,531,712.91	6,309,181.71	210,832,905.98	1,073,727,597.71
2、本期增加金额		2,883.66	502,242.24			505,125.90
(1) 购置		2,883.66	502,242.24			505,125.90
3、本期减少金额	7,881,154.39	2,984,467.96	18,099,559.55		14,896,482.21	43,861,664.11
(1) 处置或报废	7,881,154.39	2,984,467.96	18,099,559.55		14,896,482.21	43,861,664.11
4、期末余额	723,483,619.15	66,707,439.27	37,934,395.60	6,309,181.71	195,936,423.77	1,030,371,059.50
二、累计折旧						
1、年初余额	270,165,526.41	40,157,995.60	45,339,745.11	4,278,736.28	108,933,509.61	468,875,513.01
2、本期增加金额	10,074,117.12	2,235,546.94	1,844,064.64	230,570.24	4,610,649.09	18,994,948.03
(1) 计提	10,074,117.12	2,235,546.94	1,844,064.64	230,570.24	4,610,649.09	18,994,948.03
3、本期减少金额	6,294,947.50	2,842,134.06	17,036,960.16		14,151,658.10	40,325,699.82
(1) 处置或报废	6,294,947.50	2,842,134.06	17,036,960.16		14,151,658.10	40,325,699.82
4、期末余额	273,944,696.03	39,551,408.48	30,146,849.59	4,509,306.52	99,392,500.60	447,544,761.22

项 目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输设备	索道	合 计
三、减值准备						
1、年初余额	8,365,371.50	80,932.22	22,613.42			8,468,917.14
2、本期增加金额	1,586,206.89	61,401.68	812,618.13		595,824.11	3,056,050.81
(1) 计提	1,586,206.89	61,401.68	812,618.13		595,824.11	3,056,050.81
3、本期减少金额	1,522,644.26	142,333.90	835,231.55		595,824.11	3,096,033.82
(1) 处置或报废	1,522,644.26	142,333.90	835,231.55		595,824.11	3,096,033.82
4、期末余额	8,428,934.13					8,428,934.13
四、账面价值						
1、期末账面价值	441,109,988.99	27,156,030.79	7,787,546.01	1,799,875.19	96,543,923.17	574,397,364.15
2、年初账面价值	452,833,875.63	29,450,095.75	10,169,354.38	2,030,445.43	101,899,396.37	596,383,167.56
2022 年度:						
项 目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输设备	索道	合 计
一、账面原值						
1、年初余额	910,402,307.23	68,941,217.02	63,895,446.77	6,853,434.66	210,832,905.98	1,260,925,311.66
2、本年增加金额	1,400,637.30	863,709.31	542,268.80			2,806,615.41
(1) 购置	507,873.63	863,709.31	542,268.80			1,913,851.74

项 目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输设备	索道	合 计
(2) 在建工程转入	892,763.67					892,763.67
(3) 企业合并增加						
3、本年减少金额	180,438,170.99	115,902.76	8,906,002.66	544,252.95		190,004,329.36
(1) 处置或报废	180,438,170.99	115,902.76	8,906,002.66	544,252.95		190,004,329.36
4、年末余额	731,364,773.54	69,689,023.57	55,531,712.91	6,309,181.71	210,832,905.98	1,073,727,597.71
二、累计折旧						
1、年初余额	253,200,719.91	34,523,731.22	50,030,400.31	4,316,627.85	99,819,609.21	441,891,088.50
2、本年增加金额	20,717,054.19	5,744,372.00	3,771,834.49	479,148.73	9,113,900.40	39,826,309.81
(1) 计提	20,717,054.19	5,744,372.00	3,771,834.49	479,148.73	9,113,900.40	39,826,309.81
(2) 企业合并增加						
3、本年减少金额	3,752,247.69	110,107.62	8,462,489.69	517,040.30		12,841,885.30
(1) 处置或报废	3,752,247.69	110,107.62	8,462,489.69	517,040.30		12,841,885.30
4、年末余额	270,165,526.41	40,157,995.60	45,339,745.11	4,278,736.28	108,933,509.61	468,875,513.01
三、减值准备						
1、年初余额	8,365,371.50	80,932.22	139,263.56			8,585,567.28
2、本年增加金额						

项 目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输设备	索道	合 计
(1) 计提						
3. 本期减少金额			116,650.14			116,650.14
(1) 处置或报废			116,650.14			116,650.14
4. 年末余额	8,365,371.50	80,932.22	22,613.42			8,468,917.14
四、账面价值						
1. 年末账面价值	452,833,875.63	29,450,095.75	10,169,354.38	2,030,445.43	101,899,396.37	596,383,167.56
2. 年初账面价值	648,836,215.82	34,336,553.58	13,725,782.90	2,536,806.81	111,013,296.77	810,448,655.88

## (2) 暂时闲置的固定资产情况

项 目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
房屋及建筑物	255,460,885.49	102,939,525.83		152,521,359.66	浑河配送中心2号
合 计	255,460,885.49	102,939,525.83		152,521,359.66	

## (3) 通过经营租赁租出的固定资产

项 目	账面价值
房屋及建筑物	5,792,519.51
合 计	5,792,519.51

## (4) 期末未办妥产权证书的固定资产

序号	项目	2023年6月30日账面价值	未办妥产权证书原因
1	首峰别苑	12,357,191.99	正在办理中
2	日月坪索道上站	4,648,906.78	正在办理中
3	日月坪索道下站	7,969,554.48	正在办理中
4	游客中心	2,824,588.61	正在办理中
5	阿尔卑斯公厕	2,405,261.78	正在办理中
6	打索场锅炉房	1,121,084.13	正在办理中
7	雪场锅炉房	1,282,365.31	正在办理中
8	滑雪大厅泵房	1,203,763.24	正在办理中
9	商业街 1-1 号店铺	0.00	正在办理中
10	西岭雪山滑雪场商业街 2-1 号店铺	0.00	正在办理中
11	商业街 3-1 号店铺	0.00	正在办理中
12	商业街 4-1 号店铺	0.00	正在办理中
13	商业街 5-1 号店铺	0.00	正在办理中
14	商业街 6-1 号店铺	0.00	正在办理中
15	溜索站房和溜索基础	80,363.95	正在办理中
16	造雪泵房	37,650.00	正在办理中
17	桑拿房和洗衣房	102,339.60	正在办理中
18	锅炉房	58,849.56	正在办理中
	合计	34,091,919.43	

注：被抵押、质押等所有权受到限制的固定资产情况详见附注六、42 所有权和使用权受到限制的资产。

上述尚未取得产权证书的房屋，大邑县不动产登记中心已出具《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。

## 11、在建工程

项 目	期末余额	年初余额
在建工程	3,702,747.99	2,127,797.74
合 计	3,702,747.99	2,127,797.74

## (1) 在建工程

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
打索场—鸳鸯池索道改造	1,219,562.70		1,219,562.70	409,518.12		409,518.12
高山速降自行车项目	1,718,279.62		1,718,279.62	1,718,279.62		1,718,279.62
首峰别苑酒店	428,256.41		428,256.41			
云曦餐厅(装修)	336,649.26		336,649.26			
合 计	3,702,747.99		3,702,747.99	2,127,797.74		2,127,797.74

## (2) 重要在建工程项目本期变动情况

2023年1-6月:

项目名称	预算数	年初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
打索场—鸳鸯池索道改造	131,730,000.00	409,518.12	810,044.58			1,219,562.70
高山速降自行车项目	2,500,000.00	1,718,279.62				1,718,279.62
合 计	134,230,000.00	2,127,797.74	810,044.58			2,937,842.32

(续)

工程名称	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
打索场—鸳鸯池索道改造	0.93	0.93	54,010.10	54,010.10	0.30	自筹、融资
高山速降自行车项目	68.73	68.73				自筹
合计	—	—				—

2022年度：

项目名称	预算数	年初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
打索场—鸳鸯池索道改造	131,730,000.00	326,499.25	83,018.87			409,518.12
高山速降自行车项目	2,500,000.00		1,718,279.62			1,718,279.62
合计	134,230,000.00	326,499.25	1,801,298.49			2,127,797.74

(续)

工程名称	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
打索场—鸳鸯池索道改造	0.31	0.31				自筹
高山速降自行车项目	68.73	68.73				自筹
合计	—	—				—

## 12、使用权资产

2023年1-6月：

项 目	房屋及建筑物	国有资源使用权	合 计
一、账面原值			
1、年初余额	2,603,842.44	27,703,260.65	30,307,103.09
2、本期增加金额			
3、本期减少金额	190,220.29		190,220.29
(1) 处置	190,220.29		190,220.29
4、期末余额	2,413,622.15	27,703,260.65	30,116,882.80
二、累计折旧			
1、年初余额	858,602.69	1,910,569.70	2,769,172.39
2、本期增加金额	201,969.22	477,642.42	679,611.64
(1) 计提	201,969.22	477,642.42	679,611.64
3、本期减少金额	177,539.41		177,539.41
(1) 处置	177,539.41		177,539.41
4、期末余额	883,032.50	2,388,212.12	3,271,244.62
三、减值准备			
1、年初余额			
2、本期增加金额			
3、本期减少金额			
4、期末余额			
四、账面价值			
1、期末账面价值	1,530,589.65	25,315,048.53	26,845,638.18
2、年初账面价值	1,745,239.75	25,792,690.95	27,537,930.70

2022年度：

项 目	房屋及建筑物	国有资源使用权	合 计
一、账面原值			
1、年初余额	4,762,888.90	27,703,260.65	32,466,149.55

项 目	房屋及建筑物	国有资源使用权	合 计
2、本年增加金额			
3、本年减少金额	2,159,046.46		2,159,046.46
(1) 退租	2,159,046.46		2,159,046.46
4、年末余额	2,603,842.44	27,703,260.65	30,307,103.09
二、累计折旧			
1、年初余额	745,259.33	955,284.85	1,700,544.18
2、本年增加金额	692,599.69	955,284.85	1,647,884.54
(1) 计提	692,599.69	955,284.85	1,647,884.54
3、本年减少金额	579,256.33		579,256.33
(1) 处置	579,256.33		579,256.33
4、年末余额	858,602.69	1,910,569.70	2,769,172.39
三、减值准备			
1、年初余额			
2、本年增加金额			
(1) 计提			
3、本年减少金额			
(1) 处置			
4、年末余额			
四、账面价值			
1、年末账面价值	1,745,239.75	25,792,690.95	27,537,930.70
2、年初账面价值	4,017,629.57	26,747,975.80	30,765,605.37

### 13、无形资产

#### (1) 无形资产分类

2023年1-6月：

项 目	土地使用权	软件及其他	合 计
一、账面原值			
1、年初余额	17,419,974.32	2,985,484.87	20,405,459.19
2、本期增加金额			

项 目	土地使用权	软件及其他	合 计
3、本期减少金额			
4、期末余额	17,419,974.32	2,985,484.87	20,405,459.19
二、累计摊销			
1、年初余额	3,562,665.23	2,848,953.40	6,411,618.63
2、本期增加金额	198,642.50	12,351.53	210,994.03
(1) 计提	198,642.50	12,351.53	210,994.03
3、本期减少金额			
4、期末余额	3,761,307.73	2,861,304.93	6,622,612.66
三、减值准备			
1、年初余额			
2、本期增加金额			
3、本期减少金额			
4、期末余额			
四、账面价值			
1、期末账面价值	13,658,666.59	124,179.94	13,782,846.53
2、年初账面价值	13,845,912.91	147,927.65	13,993,840.56

## 2022年度：

项 目	土地使用权	软件及其他	合 计
一、账面原值			
1、年初余额	67,010,338.73	2,985,484.87	69,995,823.60
2、本年增加金额			
(1) 购置			
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
3、本年减少金额	49,590,364.41		49,590,364.41
(1) 其他转出	49,590,364.41		49,590,364.41
(2) 失效且终止确认的部分			
4、年末余额	17,419,974.32	2,985,484.87	20,405,459.19

项 目	土地使用权	软件及其他	合 计
二、累计摊销			
1、年初余额	7,331,850.30	2,790,062.30	10,121,912.60
2、本年增加金额	867,283.86	58,891.10	926,174.96
(1) 计提	867,283.86	58,891.10	926,174.96
3、本年减少金额	4,636,468.93		4,636,468.93
(1) 其他转出	4,636,468.93		4,636,468.93
(2) 失效且终止确认的部分			
4、年末余额	3,562,665.23	2,848,953.40	6,411,618.63
三、减值准备			
1、年初余额			
2、本年增加金额			
(1) 计提			
3、本年减少金额			
(1) 处置			
4、年末余额			
四、账面价值			
1、年末账面价值	13,857,309.09	136,531.47	13,993,840.56
2、年初账面价值	59,678,488.43	195,422.57	59,873,911.00

注：被抵押、质押等所有权受到限制的无形资产情况详见附注六、42 所有权和使用权受到限制的资产。

#### 14、商誉

##### (1) 商誉账面价值

2023年1-6月：

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
浙江莱茵达投资管理有限公司	270,942.75			270,942.75
合 计	270,942.75			270,942.75

2022年度：

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
浙江莱茵达投资管理有限公司	270,942.75			270,942.75
合 计	270,942.75			270,942.75

## (2) 商誉减值准备

2023年1-6月:

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
浙江莱茵达投资管理有限公司	270,942.75			270,942.75
合 计	270,942.75			270,942.75

2022年度:

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
浙江莱茵达投资管理有限公司	270,942.75			270,942.75
合 计	270,942.75			270,942.75

## 15、长期待摊费用

2023年1-6月:

项 目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
装修工程	4,639,723.62	1,999,126.54	1,452,664.41		5,186,185.75	
合 计	4,639,723.62	1,999,126.54	1,452,664.41		5,186,185.75	

2022年度:

项 目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少的原因
装修工程	3,728,095.22	3,160,150.53	2,248,522.13		4,639,723.62	
合 计	3,728,095.22	3,160,150.53	2,248,522.13		4,639,723.62	

## 16、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税

项 目	期末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性	递延所得税	可抵扣暂时性	递延所得税
	差异	资产	差异	资产
资产减值准备	11,585,282.59	1,737,576.62	8,632,748.77	1,295,384.54
固定资产折旧影响数	64,492,878.93	9,673,931.84	61,739,227.07	9,260,884.06
其他权益工具投资	439,201.30	65,880.20	439,201.30	65,880.20
公允价值变动				
可弥补亏损			46,759.35	11,689.84
租赁负债影响数	27,723,982.23	4,158,597.33	28,983,840.68	4,347,576.11
合 计	104,241,345.05	15,635,985.99	99,841,777.17	14,981,414.75

## (2) 未经抵销的递延所得税负债明细

项 目	期末余额		年初余额	
	应纳税	递延所得税	应纳税	递延所得税
	暂时性差异	负债	暂时性差异	负债
使用权资产影响数	26,739,381.05	4,010,907.16	27,424,729.64	4,113,709.45
应付款项	798,835.48	119,825.32	798,835.48	119,825.32
合 计	27,538,216.53	4,130,732.48	28,223,565.12	4,233,534.77

## (3) 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损明细

项 目	期末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	158,735,309.61	157,929,813.99
可抵扣亏损	549,629,745.40	550,841,147.09
合 计	708,365,055.00	708,770,961.08

## (4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末余额	年初余额	备注
2023	82,832,447.44	84,799,586.33	
2024	160,434,508.13	160,673,322.69	
2025	151,283,876.35	156,597,240.78	
2026	72,132,538.86	82,658,861.97	
2027	64,047,298.24	66,112,135.32	

年 份	期末余额	年初余额	备注
2028	18,899,076.37		
合 计	549,629,745.39	550,841,147.09	

## 17、其他非流动资产

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准 备	账面价值	账面余额	减值准 备	账面价值
合同资产	241,411,174.11		241,411,174.11	228,304,775.30		228,304,775.30
预付设备款	21,423,728.26		21,423,728.26	21,603,187.70		21,603,187.70
合 计	262,834,902.37		262,834,902.37	249,907,963.00		249,907,963.00

## 18、短期借款

项 目	期末余额	年初余额
抵押借款	50,069,443.31	50,076,388.57
合 计	50,069,443.31	50,076,388.57

## 19、应付账款

## (1) 应付账款账龄情况

项 目	期末余额	年初余额
1年以内	9,252,371.61	46,241,860.83
1年以上	39,984,421.51	12,482,688.47
合 计	49,236,793.12	58,724,549.30

## (2) 本期末账龄超过1年的重要应付账款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
浙江华成建设集团有限公司	33,994,200.30	未办理结算
四川正丰泰建设工程有限公司	1,571,431.30	未办理结算
四川省鑫诺建设有限公司	1,031,977.67	未办理结算
合 计	36,597,609.27	—

**20、预收款项**

## (1) 预收款项账龄情况

账 龄	期末余额	年初余额
1年以内(含1年)	8,039,100.73	5,463,021.62
合 计	8,039,100.73	5,463,021.62

## (2) 本期无账龄超过1年的重要预收款项

**21、合同负债**

项 目	期末余额	年初余额
销货合同相关的合同负债	13,366,190.09	18,806,772.88
合 计	13,366,190.09	18,806,772.88

**22、应付职工薪酬**

## (1) 应付职工薪酬列示

## 2023年1-6月:

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	9,019,041.98	18,026,304.52	23,685,551.47	3,359,795.03
二、离职后福利-设定提存计划	8,071.43	1,763,792.99	1,771,864.42	
三、辞退福利	797,079.75	649,568.42	1,446,648.17	
四、一年内到期的其他福利				
合 计	9,824,193.16	20,439,665.93	26,904,064.06	3,359,795.03

## 2022年度:

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	10,242,031.58	45,048,038.02	46,271,027.62	9,019,041.98
二、离职后福利-设定提存计划		3,993,412.54	3,985,341.11	8,071.43
三、辞退福利	107,494.00	1,405,341.22	715,755.47	797,079.75
四、一年内到期的其他福利				
合 计	10,349,525.58	50,446,791.78	50,972,124.20	9,824,193.16

## (2) 短期薪酬列示

## 2023年1-6月:

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	8,716,344.34	13,242,099.86	18,772,881.65	3,185,562.55
二、职工福利费	1,969.20	174,619.69	176,588.89	
三、社会保险费	1,345.42	850,253.96	851,599.38	
其中：医疗保险费及生育保险费		826,683.74	826,683.74	
工伤保险费	1,345.42	23,570.22	24,915.64	
四、住房公积金		1,216,006.00	1,216,006.00	
五、工会经费和职工教育经费	167,548.97	728,084.42	752,819.13	142,814.26
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	131,834.05	1,815,240.59	1,915,656.42	31,418.22
合 计	9,019,041.98	18,026,304.52	23,685,551.47	3,359,795.03

## 2022年度：

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	9,878,288.56	35,960,807.70	37,122,751.92	8,716,344.34
二、职工福利费	33,106.05	1,133,501.01	1,164,637.86	1,969.20
三、社会保险费		1,908,178.24	1,906,832.82	1,345.42
其中：医疗保险费及生育保险费		1,866,883.81	1,866,883.81	
工伤保险费		41,294.43	39,949.01	1,345.42
四、住房公积金		2,529,847.00	2,529,847.00	
五、工会经费和职工教育经费	188,000.74	811,046.13	831,497.90	167,548.97
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	142,636.23	2,704,657.94	2,715,460.12	131,834.05
合 计	10,242,031.58	45,048,038.02	46,271,027.62	9,019,041.98

## (3) 设定提存计划列示

## 2023年1-6月：

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险		1,700,457.88	1,700,457.88	

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
二、失业保险费	8,071.43	63,335.11	71,406.54	
三、企业年金缴费				
合 计	8,071.43	1,763,792.99	1,771,864.42	

## 2022年度:

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、基本养老保险		3,851,296.88	3,851,296.88	
二、失业保险费		142,115.66	134,044.23	8,071.43
三、企业年金缴费				
合 计		3,993,412.54	3,985,341.11	8,071.43

## 23、应交税费

项 目	期末余额	年初余额
增值税	1,389,432.72	387,787.10
企业所得税	11,443,616.57	8,827,516.15
个人所得税	146,655.89	183,852.37
城市维护建设税	212,816.68	213,997.01
土地增值税	15,954,768.82	5,176,122.05
教育费附加	91,580.46	91,861.06
地方教育附加	57,274.96	57,862.56
房产税	20,193,049.12	21,919,005.77
土地使用税	2,303,771.79	2,551,641.87
印花税	5,270.27	17,836.60
其他	1,890,070.52	1,892,424.14
合 计	53,688,307.80	41,319,906.68

## 24、其他应付款

项 目	期末余额	年初余额
应付利息		
应付股利	2,436,694.76	2,436,694.76

项 目	期末余额	年初余额
其他应付款项	189,718,747.50	259,156,354.76
合 计	192,155,442.26	261,593,049.52

## (1) 应付股利

## ①按分类列示

项 目	期末余额	年初余额
限售流通股股利	47,652.91	47,652.91
流通股股利	2,389,041.85	2,389,041.85
合 计	2,436,694.76	2,436,694.76

## ②重要的超过1年未支付的应付股利

本期末, 本公司应付限售流通股股利和流通股股利合计为 2,436,694.76 元。其中: 在 1995 年对 1994 年利润分配时未能支付的股利 1,160,872.08 元; 在 2011 年对 2010 年利润分配时未支付的股利 1,275,822.68 元。

## (2) 其他应付款项

## ①按款项性质列示其他应付款项

项 目	期末余额	年初余额
往来款	169,927,971.47	237,878,248.06
保证金	16,294,539.80	18,220,039.46
代收代缴款项	2,046,771.21	1,605,093.72
其他	1,449,465.02	1,452,973.52
合 计	189,718,747.50	259,156,354.76

## ②本期末无账龄超过1年的重要其他应付款项

## 25、一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	35,802,658.15	35,779,217.38
一年内到期的租赁负债	704,582.66	720,330.55
合 计	36,507,240.81	36,499,547.93

## 26、其他流动负债

项 目	期末余额	年初余额
待转销项税额	1,191,642.82	1,569,931.75
合 计	1,191,642.82	1,569,931.75

## 27、长期借款

借款类别	期末余额	年初余额
抵押、抵押+质押混合借款	395,652,858.15	409,629,417.38
信用借款	14,905,100.00	14,980,000.00
小 计	410,557,958.15	424,609,417.38
减：一年内到期部分	35,802,658.15	35,779,217.38
合 计	374,755,300.00	388,830,200.00

注：抵押、质押借款的抵押、质押资产类别以及金额，参见附注六、42。

## 28、租赁负债

项 目	期末余额	年初余额
租赁付款额	49,955,841.95	51,978,136.68
减：未确认的融资费用	22,231,859.72	22,952,885.85
重分类至一年内到期的非流动负债	704,582.66	720,330.55
租赁负债净额	27,019,399.57	28,304,920.28

## 29、营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	183,928,520.55	93,138,374.19	232,621,941.94	140,338,914.24
其他业务	4,333,846.05	1,468,001.88	5,861,782.08	1,817,544.89
合 计	188,262,366.60	94,606,376.07	238,483,724.02	142,156,459.13

## (1) 本期合同产生的收入情况

合同分类	房地产销售	房地产租赁	体育	文化旅游	合 计
按经营地区分类					
浙江地区	83,003,392.76	13,612,068.69	4,137,036.55		100,752,498.00

合同分类	房地产销售	房地产租赁	体育	文化旅游	合计
其他地区		333,321.85		87,176,546.75	87,509,868.60
合计	83,003,392.76	13,945,390.54	4,137,036.55	87,176,546.75	188,262,366.60

## 合同类型

固定成本合同	83,003,392.76	13,945,390.54	4,137,036.55	87,176,546.75	188,262,366.60
合计	83,003,392.76	13,945,390.54	4,137,036.55	87,176,546.75	188,262,366.60

## 按商品或服务转让的时间分类

在某一时点转让	83,003,392.76			87,176,546.75	170,179,939.51
在某一时段内确认			4,137,036.55		4,137,036.55
租赁收入		13,945,390.54			13,945,390.54
合计	83,003,392.76	13,945,390.54	4,137,036.55	87,176,546.75	188,262,366.60

## 按合同期限分类

长期合同		13,945,390.54	4,137,036.55		18,082,427.09
短期合同	83,003,392.76			87,176,546.75	170,179,939.51
合计	83,003,392.76	13,945,390.54	4,137,036.55	87,176,546.75	188,262,366.60

## (2) 履约义务的说明

本公司销售商品相关履约义务通常的履行时间在1年以内，本公司根据不同客户采取预收款或提供账期。本公司作为主要责任人直接进行销售，一般在将商品交付客户，商品控制权转移给客户，本公司取得无条件收款权利。

## 30、税金及附加

项目	本期发生额	上年发生额
土地增值税	12,823,800.00	5,176,122.05
城市维护建设税	37,691.59	155,954.13
教育费附加	16,301.53	71,123.97
地方教育附加	11,236.10	57,339.61
房产税	1,282,377.93	7,064,829.92
土地使用税	476,286.71	437,781.34
车船税	6,814.52	8,129.70
印花税	212,162.56	75,059.96

项 目	本期发生额	上年发生额
环境保护税	3,761.81	7,682.70
合 计	14,870,432.74	13,054,023.38

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

### 31、销售费用

项 目	本期发生额	上年发生额
职工薪酬	530,769.22	1,409,437.79
办公费	606.70	5,100.45
折旧及摊销	1,272.96	5,294.46
业务宣传费	20,173.40	2,007.76
广告费	2,941,950.65	7,006,359.82
销售服务费	3,708,732.43	2,443,313.43
交通差旅费	16,832.91	17,753.59
其他	121,810.95	20,715.72
合 计	7,342,149.22	10,909,983.02

### 32、管理费用

项 目	本期发生额	上年发生额
职工薪酬	11,751,417.73	33,351,129.87
办公费	283,451.23	493,844.00
折旧及摊销	4,448,942.87	9,732,371.66
业务招待费	124,835.29	180,986.24
交通差旅费	456,612.18	608,550.43
房屋租赁费	229,260.24	924,476.10
中介服务费	4,114,394.22	5,095,590.67
车辆费用	88,062.79	319,439.38
劳务费	883,626.38	1,027,783.21
物业管理费	1,071,558.14	3,877,754.14
装修费		9,694.52

项 目	本期发生额	上年发生额
其他	1,364,162.67	3,613,854.15
合 计	24,816,323.74	59,235,474.37

**33、财务费用**

项 目	本期发生额	上年发生额
利息支出	12,757,143.07	27,785,746.21
减：利息收入	9,953,132.92	19,384,611.71
汇兑损失		312,858.31
汇兑收益		193,291.26
手续费支出	168,223.59	325,908.47
合 计	2,972,233.74	8,846,610.02

**34、其他收益**

项 目	本期发生额	上年发生额
与日常活动相关的政府补助	1,100,416.47	4,300,928.81
代扣个人所得税手续费返还款	12,466.56	26,232.18
合 计	1,112,883.03	4,327,160.99

**35、投资收益**

项 目	本期发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-116,246.54	4,736,747.03
处置长期股权投资产生的投资收益	1,338,568.66	496,936.60
合 计	1,222,322.12	5,233,683.63

**36、信用减值损失**

项 目	本期发生额	上年发生额
应收账款坏账损失	1,497,317.75	-1,366,401.21
其他应收款坏账损失	-2,224,583.57	-8,663,504.40
合 计	-727,265.82	-10,029,905.61

## 37、资产减值损失

项 目	本期发生额	上年发生额
固定资产减值损失	-3,056,050.81	
合 计	-3,056,050.81	

## 38、资产处置收益

项 目	本期发生额	计入当年非经常性损益的金额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
处置非流动资产的利得 (损失“-”)			444.60	444.60
其中：固定资产处置收益			444.60	444.60
非流动资产退租利得			50,545.71	50,545.71
合 计			50,990.31	444.60

## 39、营业外收入

## 1、营业外收入类别

项 目	本期发生额	计入当年非经常性损益的金额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得				
其中：固定资产				
无形资产				
与企业日常活动无关的政府补助				
债务重组利得				
违约金收入	100,143.66	100,143.66	31,909.57	31,909.57
其他	14,084.81	14,084.81	7,356,669.59	7,356,669.59
合 计	114,228.47	114,228.47	7,388,579.16	7,388,579.16

## 40、营业外支出

项 目	本期 发生额	计入当年非经常 性损益的金额	上年 发生额	计入当年非经常 性损益的金额
非流动资产毁损报废损失			366,072.67	366,072.67
对外捐赠支出				
滞纳金及罚款	5,534.74	5,534.74	418.84	418.84
违约金损失				
其他	179,446.61	179,446.61	422,877.71	422,877.71
合 计	184,981.35	184,981.35	789,369.22	789,369.22

## 41、所得税费用

项 目	本期发生额	上年发生额
当期所得税费用	10,002,470.42	7,878,477.28
递延所得税调整	-757,373.53	-741,737.99
合 计	9,245,096.89	7,136,739.29

## 42、所有权和使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	56,049,737.25	注 1
应收账款	271,809.27	注 2
长期股权投资	93,936,346.71	注 3
固定资产	3,886,334.31	注 4
投资性房地产	336,633,549.21	注 4
合 计	490,777,776.75	

注 1：货币资金受限情况说明如下：

30,837.25 元已注销子公司上海浙莱能源贸易有限公司的账户转入余额已冻结。

56,018,900.00 元为子公司成都文旅的国内信用证保证金。

注 2：应收账款受限情况说明如下：

本公司子公司杭州莱骏投资管理有限公司以持有的位于杭州市西湖区文三路 535 号莱茵大厦项目取得的全部运营收入向中信银行股份有限公司杭州分行的人民币 11,500.00 万元借款提供最高额质押担保。

注3：长期股权投资受限情况说明如下：

本公司以杭州莱骏投资管理有限公司的100%股权出质向中信银行股份有限公司杭州分行申请人民币19,000.00万元借款提供最高额质押担保。截至2023年6月30日，该担保范围借款余额为11,500.00万元。该质押股权的账面价值为93,936,346.71元。

注4：投资性房地产受限情况如下：

本公司以位于杭州市余杭区东湖北路102号房地产（产权证号浙2017余杭区不动产权第0018424号）作为抵押，向兴业银行股份有限公司成都分行申请人民币5,000.00万元借款提供最高额抵押担保。截至2023年06月30日，该担保范围借款余额为5,000.00万元，东湖北路102号其中投资性房地产账面原值146,220,394.75元，累计折旧20,562,243.00元，账面价值125,658,151.75元；其中固定资产账面原值为4,522,280.25元，累计折旧635,945.94元，账面价值3,886,334.31元。

本公司子公司杭州莱骏投资管理有限公司以持有位于杭州市西湖区文三路535号莱茵大厦向中信银行股份有限公司杭州分行申请人民币19,000万元借款提供最高额抵押担保，截至2023年06月30日，该担保范围借款余额为11,500.00万元，该抵押投资性房地产账面原值为78,109,586.14元，累计折旧为36,620,377.56元，账面价值为41,489,208.58元。

本公司子公司丽水莱茵达体育场馆管理有限公司以位于丽水市宇雷路与城北路交叉口东南侧的土地使用权（浙（2018）丽水市不动产权第0001969号）向中国工商银行股份有限公司丽水分行取得人民币32,500.00万元借款提供抵押担保；该土地使用权及地上建筑物建完成取得不动产权证后抵押变更为其对应的投资性房地产（浙（2023）丽水市不动产证明第0001140号，原浙（2022）丽水市不动产权第0050825号）。截至2023年06月30日，该担保范围借款余额28,000.00万元；该抵押不动产权归属于投资性房地产部分的原值为179,003,573.16元、累计摊销为9,517,384.28元、账面价值为169,486,188.88元，存货账面价值为0元。

## 七、合并范围的变更

## 1、处置子公司

## (1) 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
香港莱茵达投资有限公司	25,914,050.00	100.00	股权转让	2022-3-31	控制权变更	163,476.72					评估	336,825.81

## 2、其他原因的合并范围变动

本报告期，公司于2022年2月16日注销中体（浙江）规划设计咨询有限公司，公司持有其100%股权，本报告期仅将中体（浙江）规划设计咨询有限公司2022年1-2月利润表、现金流量表纳入合并范围。

本报告期，公司于2022年11月14日注销浙江莱茵冰雪运动发展有限公司，公司持有其100%股权，本报告期仅将浙江莱茵冰雪运动发展有限公司2022年1-11月利润表、现金流量表纳入合并范围。

本报告期，公司于2022年11月14日注销浙江莱茵达体育场馆运营管理有限公司，公司持有其100%股权，本报告期仅将浙江莱茵达体育场馆运营管理有限公司2022年1-11月利润表、现金流量表纳入合并范围。

本报告期，公司于2023年1月13日注销扬州莱茵西湖置业有限公司，公司持有其100%股权，本报告期仅将扬州莱茵西湖置业有限公司2022年1-12月及2023年1月利润表、现金流量表纳入合并范围。

本报告期内，公司于2023年3月8日注销莱茵达（澳门）文化体育赛事传播有限公司，莱茵达（澳门）文化体育赛事传播有限公司设立至今一直未开展经营。

## 八、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### （1）本公司的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
成都莱茵达体育有限公司	北京	北京	体育运营	100.00		投资设立
浙江莱茵达体育赛事运营管理有限公司	杭州	杭州	体育运营	100.00		投资设立
丽水莱茵达体育发展有限公司	丽水	丽水	体育运营		75.00	投资设立
丽水莱茵达体育场馆管理有限公司	丽水	丽水	体育场馆		75.00	投资设立
杭州莱茵达闲林港体育生活有限公司	杭州	杭州	体育运营		100.00	投资设立
重庆莱茵达足球俱乐部有限公司	重庆	重庆	体育赛事	100.00		投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
浙江莱茵达电竞文化发展有限公司	杭州	杭州	体育赛事	90.00		投资设立
杭州莱茵冠体投资管理有限公司	杭州	杭州	体育投资	100.00		投资设立
浙江莱茵达新能源集团有限公司	杭州	杭州	能源贸易	100.00		投资设立
湖州莱茵达宏业燃气有限公司	湖州	湖州	能源贸易		75.00	投资设立
浙江蓝凯贸易有限公司	杭州	杭州	能源贸易	100.00		投资设立
杭州高胜置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	51.00		投资设立
上海莱德置业有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00		投资设立
南通莱茵达置业有限公司	南通	南通	房地产开发	90.00		同一控制下 企业合并
泰州莱茵达置业有限公司	泰州	泰州	房地产开发	100.00		投资设立
浙江莱茵达投资管理有限公司	杭州	杭州	投资管理	100.00		非同一控制 下企业合并
杭州莱骏投资管理有限公司	杭州	杭州	投资管理	100.00		同一控制下 企业合并
贵州莱茵达矿业发展有限公司	杭州	贵阳	矿业投资	100.00		投资设立
杭州枫郡置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	100.00		非同一控制 下企业合并
丽水莱运体育场馆管理有限公司	丽水	丽水	体育运营		75.00	投资设立
成都文化旅游发展股份有限公司	成都	成都	游览景区 管理	66.67		同一控制下 企业合并
成都大邑西岭雪山枫叶宾馆有限责任公司	成都 大邑	成都 大邑	住宿、餐饮服 务等		85.00	同一控制下 企业合并
成都西岭旅游服务有限责任公司	成都 大邑	成都 大邑	旅游咨询服 务		100.00	同一控制下 企业合并

## 2、在合营企业或联营企业中的权益

### (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
浙江黄龙体育投资管理有限公司	浙江	浙江	投资管理	39.00		权益法

## 九、关联方关系及其交易

### 1、 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
成都体育产业投资集团有限责任公司	四川成都	体育经营	200,000.00	29.90	29.90

本公司的母公司是成都体育产业投资集团有限责任公司，成都体育产业投资集团有限责任公司的控股股东是成都文化旅游发展集团有限责任公司，最终控制方是成都市国有资产监督管理委员会。

### 2、 本公司的子公司

详见附注八、1 在子公司中的权益。

### 3、 在合营企业或联营企业中的权益

本公司重要的合营和联营企业详见附注八、2 在合营企业或联营企业中的权益。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司的关系
贵州黔南华益矿业有限公司	对其具有重大影响

### 4、 其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
香港莱茵达投资有限公司	第二股东莱茵达集团的子公司
香港莱茵鸿翔体育投资有限公司	第二股东莱茵达集团的子公司
丽水市星球体育发展有限公司	子公司丽水莱茵达体育发展有限公司之少数股东
成都中国青年旅行社有限公司	受同一最终控制人控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
成都西岭雪山旅游开发有限责任公司 (以下简称“雪山公司”)	受同一最终控制人控制
四川省大邑县公路桥梁工程公司	子公司之少数股东
南京莱茵达体育发展有限公司	受同一最终控制人控制
杭州莱茵达枫潭置业有限公司	受同一最终控制人控制
成都文旅公交旅游发展有限公司	受同一最终控制人控制
成都文化旅游开发建设有限责任公司	受同一最终控制人控制

### 5、关联方交易

#### (1) 关联方商品和劳务

报告期内关联方采购商品/接受劳务的情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上年发生额
丽水市星球体育发展有限公司	服务费	2,800,694.44	1,132,616.74
成都中国青年旅行社有限公司	旅游专线直通车费用	11,035.00	7,270.00
雪山公司	水费	22,231.16	59,662.30

报告期内关联方出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上年发生额
丽水市星球体育发展有限公司	水电费	357,103.45	315,738.95
雪山公司	营销费用、消费款		63,211.79
成都文化旅游发展集团有限责任公司	消费款		2,212.39
成都文旅公交旅游发展有限公司	旅游产品销售	148,516.04	98,428.30
成都中国青年旅行社有限公司	旅游产品销售	2,444,145.25	4,815,430.19

#### (2) 关联租赁

本公司作为出租方的情况如下：

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
丽水市星球体育发展有限公司	房屋租赁	2,354,362.09	2,354,379.80
雪山公司	房屋租赁	83,346.33	166,692.66

#### (3) 关联担保

本期，本公司为关联方担保的情况如下：

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年5月18日	2028年5月15日	否
莱茵达体育发展股份有限公司	丽水莱茵达体育场馆管理有限公司	28,000.00	2018年6月14日	2034年12月20日	否

本期，关联方为本公司担保的情况如下：

担保方	被担保方	期末担保余额 (万元)	担保起始 日	担保到期 日	担保是否已 经履行完毕
杭州莱骏投资管理有限公司	莱茵达体育发展股份有限公司	5,700.00	2018年9月14日	2033年6月20日	否
杭州莱骏投资管理有限公司	莱茵达体育发展股份有限公司	5,800.00	2018年9月27日	2033年3月20日	否

#### (4) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入：				
四川省大邑县公路桥梁工程公司	5,250,000.00	2003/1/1		年利率3.65%

#### (5) 关联方资产转让、债务重组情况

本期无需要披露的资产转让、债务重组情况。

#### (6) 其他关联交易

##### 1) 代收门票

关联方名称	交易内容	本期发生额	上年发生额
雪山公司	代收门票	603,062.56	1,751,743.17

注：当部分旅客并非通过线上付款购买套票时（例如其在售票厅通过POS机刷卡购买套票），因其未通过票务系统对套票进行清分，游客购买的套票中除了支付成都文旅的索道等旅游项目票外，事实上也支付了景区门票，因此形成了成都文旅代收雪山公司的门票款。

2) 西岭雪山旅游淡季时游客数量较少，成都文旅与雪山公司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，成都文旅与雪山公司基于景区客流量、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；成都文旅销售套票中包含的应由雪山公司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。

主要清分规则如下：

①2023年1-3月（旺季）按照门票备案、售票厅公示价格、交通索道票面价格实现的收入金额，按照各自占比进行清分；②2023年4-6月（淡季）清分比例，参照2017年度、2018年度淡季（4-11月），门票收入/（门票收入+交通索道收入）2年比例取平均值。同时，根据成都文旅与雪山公司形成的《西岭雪山景区联席会议》会议纪要及实际经营需要，确定的具体清分方式及比例进行清分；③成都文旅与雪山公司各自实现的收入，由票务管理系统进行清分，通过票务管理系统将款项分别划入公司账户及雪山公司的账户。

3) 雪山公司委托成都文旅负责景区整体对外宣传和营销活动的组织管理及策划，按照两家公司各自营业收入占景区总营业收入的比例分别承担相关营销费用。其中，由雪山公司应承担的部分，由其自行支付。每年年末，根据双方确认的营销费用结算单，由雪山公司向成都文旅支付委托营销管理费，具体交易金额见九、5、（1）报告期内关联方出售商品/提供劳务情况。

## 6、关联方应收应付款项余额

### （1）应收关联方款项

项目	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	贵州黔南华益矿业有限公司	22,633,948.85	22,633,948.85	22,633,948.85	22,633,948.85
	香港莱茵达投资有限公司	23,898,358.73	2,395,651.37	23,898,358.73	2,388,382.00
	南京莱茵达体育发展有限公司	50,825,159.50		49,871,159.50	
	成都文化旅游发展集团有限责任公司	200,000.00	10,000.00		
应收账款	雪山公司	70,566.56	3,528.33		
	南京莱茵达体育	30,060.00		30,060.00	

项目	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	发展有限公司				
	丽水市星球体育发展有限公司	1,935,948.02	96,797.40	112,581.26	5,629.06

## (2) 应付关联方款项

项目名称	期末余额	年初余额
合同负债:		
成都中国青年旅行社	14,786.79	44,049.06
成都文旅公交旅游发展有限公司	40,803.53	94,979.94
预收款项:		
丽水市星球体育发展有限公司	2,354,420/31	1,487,584.14
应付账款:		
丽水市星球体育发展有限公司		472,239.39
其他应付款:		
香港莱茵鸿翔体育投资有限公司	21,586,323.57	21,586,323.57
莱茵达控股集团有限公司	5,565,336.56	5,565,336.56
丽水市星球体育发展有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
杭州莱茵达枫潭置业有限公司	17,796,024.38	86,686,024.38
南京莱茵达体育发展有限公司		17,196.00
四川省大邑公路桥梁工程公司	10,988,312.14	10,892,645.48
成都西岭雪山旅游开发有限责任公司	1,534,768.09	979,531.13
成都中国青年旅行社	50,000.00	50,000.00
成都文化旅游发展集团有限责任公司	41,949,433.00	41,949,433.00
成都体育产业有限责任公司	25,712,239.00	25,712,239.00

## 十、承诺及或有事项

## 1、重要承诺事项

## (1) 关于对子公司增资的承诺事项

## 1) 成都莱茵达体育有限公司

本公司全资子公司成都莱茵达体育有限公司，注册资本 10,000 万元，以自有资金出资，占注册资本的 100%。截至本期末，公司已出资缴纳 4,023.97 万元，尚有 5,976.03 万元资本增资承诺。

## 2) 浙江莱茵达电竞文化发展有限公司

本公司控股子公司浙江莱茵达电竞文化发展有限公司，注册资本 1,000 万元，以自有资金出资，占注册资本的 90%。截至本期末，公司已出资缴纳 853.80 万元，尚有 46.20 万元资本增资承诺。

## 3) 杭州莱茵冠体投资管理有限公司

本公司全资子公司杭州莱茵冠体投资管理有限公司，注册资本 10,000 万元，以自有资金出资，占注册资本的 100%。截至本期末，公司已出资缴纳 1,052.84 万元，尚有 8,947.16 万元资本增资承诺。

## 4) 浙江莱茵达新能源集团有限公司

本公司全资子公司浙江莱茵达新能源集团有限公司，注册资本 20,000 万元，以自有资金出资，占注册资本 100%。截至本期末，公司已出资缴纳 10,116.00 万元，尚有 9,884.00 万元资本增资承诺。

## 5) 浙江莱茵达投资管理有限公司

本公司全资子公司浙江莱茵达投资管理有限公司，注册资本 10,000 万元，以自有资金出资，占注册资本的 100%。截至本期末，公司已出资缴纳 6,431.70 万元，尚有 3,568.30 万元资本增资承诺。

截至 2023 年 6 月 30 日，除以上事项外，本公司无需要披露的其他重大承诺事项。

## 2、或有事项

2017 年 4 月 15 日，成都文旅与上海御庭酒店管理集团有限公司（以下称“上海御庭”）、苏州御庭置业管理有限公司（以下称“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% 的股权（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，达到《股权转让合同》约定的股权退出条件，成都文旅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。截至本报告出具之日，该案件已受理，正在审理过程中。

## 十一、资产负债表日后事项

截至本财务报表报出日，本公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

## 十二、其他重要事项

### 1、其他对投资者决策有影响的重要事项

#### （1）质押全资子公司股权

本公司于2018年7月19日与中信银行股份有限公司杭州分行签署《固定资产贷款合同》（2018信银杭延物贷字第811088140002号）及《权利质押合同》（2018信银杭延股权质押第811088140002号），公司将其持有的全资子公司杭州莱骏投资管理有限公司100%股权质押给中信银行股份有限公司杭州分行。

#### （2）业绩补偿事项的进展

根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（众环审字（2020）280001号），公司2019年度归属于上市公司股东的净利润为26,029,472.16元，2019年未触发莱茵达控股集团有限公司作出的业绩补偿承诺。根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（众环审字（2021）2800002号），公司2020年度归属于上市公司股东的净利润为-71,719,970.83元。公司已分别向莱茵达控股集团有限公司（以下简称“莱茵达控股”）和成都体育产业投资集团有限责任公司（以下简称“成都体投集团”）作出书面提示，提示协议签订双方及时按照《股份转让协议》的约定履行相关义务，以保障上市公司合法利益。

公司收到控股股东成都体投集团《关于向中国国际贸易仲裁委员会诉莱茵达控股集团有限公司未履行〈股份转让协议〉相关承诺的函》，就协议双方关于业绩补偿承诺协商处理情况向公司函告，函告情况如下：“根据2020年审计报告显示莱茵体育2020年度已实际发生亏损，成都体投集团已要求莱茵达控股按照业绩承诺约定履行补亏义务。在协议双方无法就此事通过协商达成一致意见的情况下，成都体投集团作为上市公司控股股东，为维护上市公司及全体股东合法权益，已依据《股份转让协议》第7.2条之约定依法向中国国际贸易仲裁委员会（以下简称“国际贸仲”）提出仲裁申请。”

2021年9月22日，成都体投集团收到国际贸仲关于本次仲裁事项的受理通知，即《DS20212141号股权转让争议案仲裁通知》[（2021）中国贸仲京字第078057号]，国际贸仲已根据《股份转让协议》中仲裁条款之约定受理本案，并同时向被申请人莱茵达控股发出仲裁通知，要求莱茵达控股按照《仲裁规则》的规定办理相关事宜。

2023 年 4 月 2 日，仲裁裁决莱茵达控股向莱茵体育支付 2020 年度业绩补偿款人民币 50,203,979.58 元。截至目前，公司已收到业绩补偿款 26,194,996.70 元。

(以下无正文)



(本页无正文)



公司负责人



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





# 营业执照

扫描二维码登录“国家  
企业信用信息公示系统”  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息。



(副本)

5 - 1

统一社会信用代码

91420106081978608B



名称 中环会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业  
执行事务合伙人 石文先、管云鸿、杨荣华

出资额 叁仟捌佰贰拾万圆人民币

成立日期 2013年11月6日

主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层

经营范围  
审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算等审计业务；企业破产清算事务；代理记账；依法须经审计批准的项目；为企业订立财务管理制度提供咨询；法律、行政法规规定的其他业务；(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)



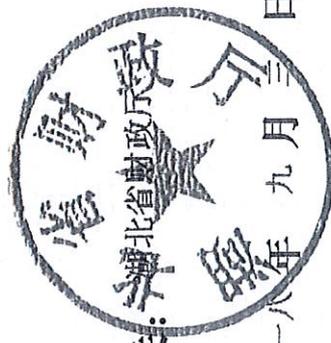
登记机关

2023年1月14日

证书序号: 0002385

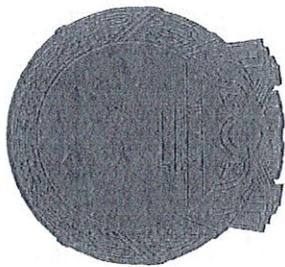
# 说明

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



发证机关: 湖北省财政厅  
二〇一八年九月三日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 石文先

主任会计师:

经营场所: 武汉市武昌区东湖路169号2-9层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 42010005

批准执业文号: 鄂财会发(2013)25号

批准执业日期: 2013年10月28日







姓名: 付麟  
 Full name: 付麟  
 性别: 女  
 Sex: 女  
 出生日期: 1992-11-05  
 Date of birth: 1992-11-05  
 工作单位: 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所  
 Working unit: 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所  
 身份证号码: 513401199211056920  
 Identity card No.: 513401199211056920



2023年6月年检合格



付麟 420100050469

证书编号: 420100050469  
 No. of Certificate

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

发证日期: 2019年10月28日  
 Date of Issuance

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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



2022年7月年检合格

