

莱茵达体育发展股份有限公司

2023 年年度报告

【2024 年 4 月】

2023 年年度报告

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人覃聚微、主管会计工作负责人刘克文及会计机构负责人（会计主管人员）邱涛声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司在本报告中第三节“管理层讨论与分析”的“十一、公司未来发展的展望”中涉及未来计划等前瞻性陈述，本报告声明该计划不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者及相关人士对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

公司董事会拟定 2023 年度利润分配预案：不派发现金红利，不送红股，不以资本公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	6
第三节 管理层讨论与分析.....	12
第四节 公司治理.....	29
第五节 环境和社会责任.....	44
第六节 重要事项.....	45
第七节 股份变动及股东情况.....	60
第八节 优先股相关情况.....	67
第九节 债券相关情况.....	68
第十节 财务报告.....	69

备查文件目录

(一) 载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表；

(二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；

(三) 报告期内在《中国证券报》《证券时报》和巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

(四) 经公司法定代表人签署的 2023 年度报告；

(五) 以上备查文件的备置地点为公司董事会办公室。

释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司、集团、莱茵体育、上市公司	指	莱茵达体育发展股份有限公司
成都市国资委	指	成都市国有资产监督管理委员会
成都文旅集团、文旅集团	指	成都文化旅游发展集团有限责任公司
成都体投集团	指	成都体育产业投资集团有限责任公司
莱茵达集团	指	莱茵达控股集团有限公司
中审众环会计师事务所	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
文旅股份公司	指	成都文化旅游发展股份有限公司
运营分公司、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
西岭旅游服务公司、西服公司	指	成都西岭旅游服务有限责任公司
成都体产公司、成都体产	指	成都体育产业有限责任公司
西岭雪山公司	指	成都西岭雪山旅游开发有限责任公司
枫叶宾馆	指	成都大邑西岭雪山枫叶宾馆有限责任公司
都江堰御庭	指	都江堰御庭旅游项目投资有限公司
成都莱茵达、莱茵国投	指	成都莱茵达体育有限公司（原莱茵国际体育投资管理有限公司）
闲林港	指	杭州莱茵达闲林港体育生活有限公司
丽水体育	指	丽水莱茵达体育发展有限公司
丽水场馆	指	丽水莱茵达体育场馆管理有限公司
丽水星球公司	指	丽水市星球体育发展有限公司
洛克能源	指	浙江洛克能源集团有限公司
枫潭置业	指	杭州莱茵达枫潭置业有限公司
南京莱茵达	指	南京莱茵达体育发展有限公司
上海莱德	指	上海莱德置业有限公司
西湖置业	指	扬州莱茵西湖置业有限公司
香港莱茵达	指	香港莱茵达投资有限公司
电竞文化	指	浙江莱茵达电竞文化发展有限公司
莱茵冠体	指	杭州莱茵冠体投资管理有限公司
香港莱鸿	指	香港莱茵鸿翔体育投资有限公司
本报告	指	莱茵达体育发展股份有限公司 2023 年年度报告
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
上期、去年同期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
报告期	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	莱茵体育	股票代码	000558
变更前的股票简称（如有）	无		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	莱茵达体育发展股份有限公司		
公司的中文简称	莱茵体育		
公司的外文名称（如有）	Lander Sports Development Co., Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	LANDER SPORTS		
公司的法定代表人	覃聚微		
注册地址	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区府城大道西段 399 号 10 栋 5 楼		
注册地址的邮政编码	610059		
公司注册地址历史变更情况	2008 年，经公司 2008 年第一次临时股东大会审议通过，公司注册地址由沈阳市苏家屯区金钱松路 9 号变更为杭州市文三路 535 号莱茵达大厦；2023 年，经公司 2023 年第三次临时股东大会审议通过，公司注册地址由杭州市文三路 535 号莱茵达大厦变更为中国（四川）自由贸易试验区成都高新区府城大道西段 399 号 10 栋 5 楼。		
办公地址	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区府城大道西段 399 号 10 栋 5 楼		
办公地址的邮政编码	610059		
公司网址	http://www.lander.com.cn/		
电子信箱	lyzy000558@126.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	邹玮	宋玲珑
联系地址	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区府城大道西段 399 号 10 栋 5 楼	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区府城大道西段 399 号 10 栋 5 楼
电话	028-86026033	028-86026033
传真	028-86026033	028-86026033
电子信箱	lyzy000558@126.com	lyzy000558@126.com

三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	深圳证券交易所（ https://www.szse.cn/ ）
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》《证券时报》、巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
公司年度报告备置地点	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区府城大道西段 399 号 10 栋 5 楼公司董事会办公室

四、注册变更情况

统一社会信用代码	913300002434900169
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	<p>初始经营范围为：“实业投资；房产租赁经营；家具、日用杂品、建筑装饰材料批发、零售。”</p> <p>2008年9月1日，经营范围变更为：“房地产开发及经营；实业投资；房产租赁经营；家具、日用杂品、建筑装饰材料、纺织原料、金属材料、化工原料（不含化学危险品和易制毒品）的销售；物业管理；室内装饰工程的设计、施工；商务咨询；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）。”</p> <p>2015年8月12日，经营范围变更为：“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。”</p> <p>2023年12月1日，经营范围变更为：“一般项目：以自有资金从事投资活动；组织体育表演活动；体育场地设施经营(不含高危危险性体育运动)；非居住房地产租赁；户外用品销售；非公路休闲车及零配件销售；体育用品设备出租；体育用品及器材批发；会议及展览服务；国内贸易代理；体育用品及器材零售；租赁服务(不含许可类租赁服务)；互联网销售(除销售需要许可的商品)；化工产品销售（不含许可类化工产品）；知识产权服务(专利代理服务除外)；广告发布；广告设计、代理；物业管理；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；企业管理咨询。（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）”</p>
历次控股股东的变更情况（如有）	<p>1998年，沈阳资产经营有限公司与沈阳万华建设投资有限公司签订股权转让协议，将其持有的34,486,750股股份（占当时公司总股本的29.43%）转让给沈阳万华建设投资有限公司，转让完成后，沈阳万华建设投资有限公司成为公司控股股东；</p> <p>2001年1月17日，沈阳万华建设投资有限公司以协议转让方式将所持有的公司26,747,600股股份（占当时公司总股本的22.83%）转让给辽宁韦叶物业发展有限公司，转让完成后，辽宁韦叶物业发展有限公司成为公司控股股东；</p> <p>2001年5月16日，辽宁韦叶物业发展有限公司以协议转让方式将所持有的公司26,747,600股股份（占当时公司总股本的22.83%）转让给华顿国际投资有限公司，转让完成后，华顿国际投资有限公司成为公司控股股东；</p> <p>2001年12月20日，华顿国际投资有限公司以协议转让方式将所持有的公司26,747,600股股份（占当时公司总股本的22.83%）转让给浙江莱茵达投资有限公司（现已更名为“莱茵达控股集团有限公司”）；</p> <p>2002年1月22日，沈阳万华建设投资有限公司和莱茵达集团签订股权转让协议，将其持有的公司的7,739,150股股份（占</p>

	<p>当时公司总股本的 6.60%) 转让给莱茵达集团。莱茵达集团成为公司控股股东;</p> <p>2007 年, 公司向莱茵达集团发行 130,000,000 股股份收购其拥有的优质房地产资产, 莱茵达集团持股比例提高至 65.93%;</p> <p>2012 年 10 月 19 日, 莱茵达集团通过协议转让本公司股份 100,000,000 股给高靖娜女士, 持股比例由 65.93% 降至 50.07%, 仍为本公司控股股东;</p> <p>2014 年, 公司非公开发行股票 229,213,483 股, 其中莱茵达集团认购 94,382,022 股, 发行完成后占公司总股本的 47.70%, 莱茵达集团仍为本公司控股股东;</p> <p>2019 年 3 月 11 日, 莱茵达集团以协议转让方式将所持有的公司 385,477,961 股股份 (占公司总股本的 29.90%) 转让给成都体投集团, 2019 年 6 月 5 日, 协议转让的股份完成过户, 成都体投集团成为公司控股股东, 实际控制人变更为成都市国资委。</p>
--	---

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	中审众环会计师事务所 (特殊普通合伙)
会计师事务所办公地址	湖北省武汉市武昌东湖路 169 号众环大厦
签字会计师姓名	张宁宁、付麟

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

财务顾问名称	财务顾问办公地址	财务顾问主办人姓名	持续督导期间
中泰证券股份有限公司	济南市市中区经七路 86 号	许伟功、钱铮	2023 年 12 月 13 日-2024 年 12 月 31 日

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

追溯调整或重述原因

同一控制下企业合并

	2023 年	2022 年		本年比上年增 减 调整后	2021 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入 (元)	255,183,239.88	119,221,973.33	269,090,002.15	-5.17%	140,695,415.50	274,200,831.83
归属于上市公司股东的净利润 (元)	56,193,473.51	-36,165,043.49	-16,872,928.88	433.04%	-94,197,258.90	-82,141,391.15
归属于上市公司股东的扣除	-44,535,883.30	-47,276,438.14	-47,276,438.14	5.80%	-98,532,958.49	-98,532,958.49

非经常性损益的净利润(元)						
经营活动产生的现金流量净额(元)	72,933,563.16	100,722,412.04	179,459,771.39	-59.36%	6,750,147.44	66,223,729.54
基本每股收益(元/股)	0.0436	-0.0281	-0.0131	432.82%	-0.0731	-0.0637
稀释每股收益(元/股)	0.0436	-0.0281	-0.0131	432.82%	-0.0731	-0.0637
加权平均净资产收益率	3.84%	-3.27%	-1.14%	4.98%	-8.05%	-5.37%
	2023 年末	2022 年末		本年末比上年末增减	2021 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产(元)	1,998,185,618.14	1,833,102,853.97	2,520,031,637.60	-20.71%	1,915,243,883.67	2,545,995,351.67
归属于上市公司股东的净资产(元)	1,083,185,717.03	1,086,148,165.97	1,470,778,399.73	-26.35%	1,123,619,121.98	1,488,957,241.13

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

项目	2023 年	2022 年	备注
营业收入(元)	255,183,239.88	269,090,002.15	公司根据《关于退市新规下营业收入扣除事项的通知》，进行了全面自查，公司报告期内存在与主营业务无关的营业收入（因同一控制下企业合并，期初至合并日被合并方的收入已剔除），不存在不具备商业实质
营业收入扣除金额(元)	100,313,415.56	149,868,028.82	公司根据《关于退市新规下营业收入扣除事项的通知》，进行了全面自查，公司报告期内存在与主营业务无关的营业收入（因同一控制下企业合并，期初至合并日被合并方的收入已剔除），不存在不具备商业实质
营业收入扣除后金额(元)	154,869,824.32	119,221,973.33	公司根据《关于退市新规下营业收入扣除事项的通知》，进行了全面自查，公司报告期内存在与主营业务无关的营业收入（因同一控制下企业合并，期初至合并日被合并方的收入已剔除），不存在不具备商业实质。

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	171,808,441.39	20,871,749.31	20,028,038.58	42,475,010.60
归属于上市公司股东的净利润	37,407,486.34	-25,376,175.94	-21,496,835.81	65,658,998.92
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	5,291,409.95	-12,368,922.64	-13,404,118.73	-24,054,251.88
经营活动产生的现金流量净额	104,014,541.32	-19,302,790.13	-20,633,937.33	8,855,749.30

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

公司于 2023 年 11 月 23 日召开 2023 年第二次临时股东大会，审议通过了《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报告书（草案）〉及其摘要的议案》等相关议案，同意向成都文旅集团置出枫潭置业 100.00% 股权和南京莱茵达 100.00% 股权（以下简称“置出资产”），置入成都文旅集团持有的文旅股份公司 63.34% 的股份（以下简称“置入资产”），上述置出资产与置入资产的差额以现金方式补足；公司以现金方式购买成都体产公司持有的文旅股份公司 3.33% 的股份（以下简称“买入资产”）。因参与合并的企业在合并前后均受同一方最终控制且非暂时性控制，构成了同一控制下的企业合并。

根据《企业会计准则第 20 号——企业合并》《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》对同一控制下企业合并的相关规定：“母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，应当调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，应当将该子公司以及业务合并当期期初至报告期期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制合并现金流量表时，应当将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时应当对上述报表各比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。”因此公司按照同一控制下企业合并的相关规定，对第一季度、2023 半年度、第三季度合并资产负债表、合并利润表及合并现金流量表相关财务数据进行追溯重述。

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2023 年金额	2022 年金额	2021 年金额	说明
非流动性资产处置损益	100,848,748.64	497,381.20	1,264,978.37	

(包括已计提资产减值准备的冲销部分)				
计入当期损益的政府补助 (与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外)	-197,669.96	3,332,623.20	3,049,579.06	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益			-24,457.65	
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			3,960.22	
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	32,470.75	31,189,721.07	18,001,255.38	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	556,882.99	8,002,369.70	214,810.80	
减:所得税影响额	385,734.32	61,726.21	27,546.10	
少数股东权益影响额(税后)	125,341.29	12,556,859.70	6,091,012.74	
合计	100,729,356.81	30,403,509.26	16,391,567.34	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况:

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

公司不存在将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处行业情况

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

（一）旅游行业情况

1、行业发展前景

随着国家社会经济的持续发展，旅游业在经济发展中的产业地位、经济作用逐步增强，在助力国内经济低碳转型、推动乡村振兴、促进文化传承发展、稳消费带就业等方面都发挥着重要作用。从中长期来看，我国旅游市场持续稳定向好的发展格局没有改变，旅游业依然承担着稳就业和促消费的压舱石和加速器的作用。根据国家统计局发布的数据，2023 年全年国内生产总值达到 126 万亿元，比上年增长 5.2%；国民总收入 125 万亿元，比上年增长 5.6%；全国居民人均可支配收入 3.92 万元，比上年名义增长 6.3%，扣除价格因素实际增长 6.1%。随着人民富裕程度的提高，闲暇时间和可支配收入的增多，将推动旅游需求的快速增长。

2、产业政策方面

国务院印发《“十四五”旅游业发展规划》指出，“十四五”时期我国将全面进入大众旅游时代，旅游业发展仍处于重要战略机遇期，并首次提出要加快旅游强国建设，明确了坚持创新驱动发展、优化旅游空间布局、构建科学保护利用体系、完善旅游产品供给体系、拓展大众旅游消费体系，建立现代旅游治理体系，完善旅游开放合作体系七项重点任务。

2023 年 9 月，国务院办公厅印发《关于释放旅游消费潜力推动旅游业高质量发展的若干措施》（国办发〔2023〕36 号），提出推进文化和旅游深度融合，推进文化和旅游产业融合发展典型示范。旅游业与其他产业跨界融合、协同发展，产业规模持续扩大，新业态不断涌现，旅游业作为国民经济战略性支柱产业对经济平稳健康发展的综合带动作用更加凸显。报告期内，《文化和旅游部关于推动在线旅游市场高质量发展的意见》、《关于释放旅游消费潜力推动旅游业高质量发展的若干措施》及《国内旅游提升计划（2023—2025 年）》等关于促进文化和旅游消费及产业发展政策措施的颁布和实施，也在一定程度上促进了旅游业的发展。

3、旅游市场复苏

2023 年我国旅游业呈现出显著的复苏和增长态势，旅游供应链稳步修复，消费预期和市场信心稳中有升。根据文化和旅游部公布的数据，2023 年国内出游人次 48.91 亿，比上年同期增加 23.61 亿，同比增长 93.3%。国内游客出游总花费 4.91 万亿元，比上年增加 2.87 万亿元，同比增长 140.3%。但同时，受消费降级和企业生产能力下降的双重影响，旅游业复苏在不同领域存在不同步、不均衡现象，头部旅游企业复苏速度领先，仍有旅游市场主体尚未完全恢复生产和投资能力，企业收入增长与市场增长之间相对失衡。

（二）体育行业情况

体育产业是建设体育强国的重要内容，根据《体育强国建设纲要》，到 2035 年，体育产业将成为国民经济支柱性产业。2023 年 10 月国家发改委等部门印发《促进户外运动设施建设与服务提升行动方案（2023—2025 年）》，大力促进户外运动产业发展，满足人民群众对户外运动提质增效的新期待，把户外运动打造成为全民健身的优势产业。全国多个省市因地制宜出台体育行业扶持政策，促进群众体育与竞技体育协同发展。

随着我国物质生活的日益改善、居民收入水平的稳步提高、健康意识的不断增强，体育消费结构呈现出由传统实物型消费向参与型、观赏型消费转变的多元化特点。报告期内，从成都大运会、杭州亚运会等国际大赛，到中超、中甲、CBA 等职业联赛，再到异军突起的“村超”“村 BA”等民间赛事活动，体育赛事拉动体育旅游呈现出强劲势头，也带动了我国体育产业及周边产业的发展，国内体育产业充分融入经济社会发展大局，不断满足百姓的体育消费需求。体育场馆下游产业的市场需求也在不断扩张，促使体育场馆的经营权改革进程不断加快，体育场馆的投资主体和业主方越来越多元化，业态多元的综合运营成为体育场馆运营行业发展趋势。

（三）房地产行业情况

2023 年，中国经济运行呈现回升向好态势，供给需求稳步改善，高质量发展扎实推进。国际政治经济形势错综复杂，叠加国内需求仍显不足，我国经济发展仍面临困难和挑战。

2022 年中央经济工作会议明确支持方向后，2023 年第一季度房地产市场露出短暂回暖迹象，但随即忧虑供给不足可能会引发新的过热，担心资金重新违规流入楼市的声音出现，各项支持政策的落地受到影响。4 月之后市场的销售又开始逐渐下降，全国房地产开发景气指数一路走低。7 月中共中央政治局会议指出：适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，促进房地产市场平稳健康发展。当前，房地产市场仍处于调整转型过程中，市场恢复尚需时间。从供求关系看，房地产市场供求关系已发生变化，呈现新的特征，市场总量上供给充足，库存项目需要进一步盘活。

二、报告期内公司从事的主要业务

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产的披露要求

（一）文旅业务

报告期内，按照发展战略，公司与成都文旅集团、成都体产公司实施了重大资产重组，取得了文旅股份公司 66.67% 股份，新增了文旅业务。主要依托成都西岭雪山景区从事景区的运营管理，开展索道、滑雪（滑草）、酒店经营、娱乐等文旅相关业务，为景区游客提供交通观景索道客运、滑雪（滑草）及娱乐等运动游乐项目、酒店住宿与餐饮等配套服务。通过直销散客和渠道代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、服务机构开展渠道合作，开拓公司业务、增加游客量。

（二）体育业务

公司体育业务主要为综合体育场馆运营、体育赛事。综合体育场馆运营方面，公司主要运营的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等。其中，丽水市体育中心游泳馆、体育生活馆项目进一步打造整体氛围，并通过与专业机构合作，提升项目运营和招商能力；闲林港体育生活馆不断优化空间和运营内容，但受宏观经济影响，客户消费意愿减少，教培租赁有所下降。体育赛事方面，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。报告期内，公司为成都大运会双流赛区提供赛事保障服务，策划举办了 2023 首届 TOP show 勇士挑战赛等。

(三) 房地产业务

公司房地产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江浙沪等地。结合市场情况，公司坚持调整业务结构，加速房地产存量库存去化，2023 年实现了丽水体育馆生活馆商铺的全部销售，并持续优化存量商业地产租赁业务，全力提升资产价值。报告期内，公司通过重大资产置换，置出了枫潭置业 100% 股权和南京莱茵达 100% 股权，减少了矩阵国际写字楼项目和南京莱茵之星综合体项目。

新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
---------	------	--------	------------------------	--------------------------	--------	------	------------	-----------

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万 m ²)	总建筑面积 (万 m ²)	剩余可开发建筑面积 (万 m ²)
---------	---------------------------	---------------------------	-------------------------------

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
-------	------	------	------	------	------	------	------	------------------------	----------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------	--------------

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m ²)	累计预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
杭州	莱茵知己	杭州市余杭区临平街道顺达路	商铺	100.00%	9,189.16	9,189.16	3,435.31	688.06	1,326.9	3,435.31	688.06	1,326.9
丽水	丽水生活馆	浙江丽水市体育发展服务中心	商铺	100.00%		6,141.76	6,141.76	4,368.58	7,291.37	6,141.76	4,368.58	7,291.37

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
莱茵之星	南京市江宁区天元东路 228 号	商业	100.00%	28,090.72	28,090.72	100.00%
莱茵濠庭	江苏省南通市崇川区青年中路	商铺	100.00%	1,559.47	1,559.47	100.00%
东林坊	上海金山区朱泾镇人民路 58 号/16-18 号	商铺	100.00%	2,955.15	2,955.15	100.00%

莱茵体育生活馆	杭州市余杭区五常街道良睦路 889 号	体育综合体	100.00%	5,922.87	5,425.65	92.00%
莱茵知己	杭州市余杭区临平街道顺达路	商铺	100.00%	5,753.85	5,084.47	88.37%
莱茵旺角	杭州市余杭区东湖街道东湖北路	商铺	100.00%	22,857.17	3,482.05	15.23%
矩阵国际	杭州市拱墅区余杭塘路 523 号	商铺及写字楼	100.00%	14,897.24	7,993.08	53.65%
莱茵达大厦	杭州市西湖区文三路 535 号	写字楼	100.00%	15,685.39	11,096.75	70.75%
嘉禾北京城	浙江省嘉兴市南湖区北京路	商铺	100.00%	15,917.65	7,672.01	48.20%
丽水游泳馆	浙江省丽水市莲都区城北街 798 号	体育综合馆	100.00%	33249.13	33249.13	100.00%

土地一级开发情况

适用 不适用

融资途径

单位：元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	419,960,200.00	4.695%-5.185%	66,279,800.00	39,793,600.00	42,793,600.00	271,093,200.00
合计	419,960,200.00	4.695%-5.185%	66,279,800.00	39,793,600.00	42,793,600.00	271,093,200.00

发展战略和未来一年经营计划

1、发展战略

按照“泛文旅体”产业融合发展思路，以文化、旅游、体育三大产业为发力点，推动集文化、旅游、体育于一体的健康生活方式的深度融合，拓宽完善主营业务体系，通过内部优化、运营提升和外部资源获取的发展策略，将公司打造成为国内泛文旅体产业融合发展的标杆企业。

2、重点工作计划

随着国家社会经济的持续发展，人均可支配收入的不断提升，外部交通环境的不断改善以及带薪休假、法定节假日等制度的进一步落实，国民旅游消费能力与意愿不断增强，有力地推动了旅游市场的快速发展，但旅游业作为典型敏感性行业，在迎来诸多利好因素的同时，行业发展仍将面临突发性、社会性等不利事件直接传导所带来的风险。公司将抢抓行业发展契机，坚持市场导向、效益优先，积极拓展市场，加强市场营销，加快布局项目建设，强化内控管理，做好风险防范，夯实经营基础，促进各项工作有序开展，经济效益稳步提升。

(1) 聚焦本底资源，提升产品和服务

2024年，西岭雪山景区将继续围绕打造滑雪、山地运动、探险三大公园理念，一是以方便游客及提升服务体验为核心，加快迭代提升景区基础配套，优化商业业态，全力重塑景区户外运动目的地品牌；二是做强雪季存量，做大绿季增量，同步加大产品研发创新，完善文创商品体系，多措并举增收创收；三是重塑西岭雪山品牌形象，围绕品牌定位构建营销矩阵，大力开展赛会活动全面提升营销能级。

(2) 全力抓实存量业务

一是房地产租售业务。针对现有房地产业务，优化经营策略，推进房地产存量库存去化，并通过加强渠道推广，有效提升出租率和租金收益；二是体育综合体业务。将通过多元化经营的思路，努力提高现有场馆运营收入；三是赛事业务。莱茵体育将积极筹划 TOPSNOW 勇士挑战赛、南丝路马拉松等赛事，全力提升赛事运营业务规模和大型赛事服务收入。

（3）科学规范化管理

随着文旅业务的整合，对公司的经营管理提出了更高的要求，公司将不断强化降费控本工作，优化成本结构，并通过组织架构优化及职能调整，持续完善公司内控管理体系、投资决策体系和“三重一大”决策机制，加强人才队伍建设和团队建设，提升经营效率和公司管理水平，助力业务快速、有序发展。

（4）推进优质资源的整合

2024 年，公司将继续关注产业链上具有良好前景的优质资源，用好外部力量，通过外延式并购整合实施资源整合，链接优质产业生态，做好资源导入及产业赋能，进一步提升公司整体规模、优化产品结构。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

三、核心竞争力分析

（一）核心景区资源优势

西岭雪山景区位于四川省成都市大邑县境内，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、AAAA 级旅游景区，也是距离成都最近的雪山，交通区位优势。目前，公司业务主要聚焦于稳定运营与盈利的景区文旅及相关配套业务，依托西岭雪山景区丰富、优质的旅游资源，充分发挥资源整合优势、专业化运营管理优势，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，满足游客的不同需求。

（二）专业化人才优势

文旅股份公司在文旅行业内深耕多年，行业经验丰富，熟悉旅游客运、索道、滑雪、酒店等业务的经营管理。凭借丰富的文旅资源及多年运营积淀，培养和锻炼出了一支高素质的员工队伍，能够为客户提供高水准的旅游服务，在客户中树立了良好的口碑，并塑造了品牌形象。

（三）国有背景与股东协同优势

公司控股股东的母公司成都文旅集团是成都市政府唯一的文化、旅游、体育资源整合平台，公司作为成都文旅集团旗下上市公司已将注册地迁至四川成都，将立足于控股股东方、成都、乃至西南地区的优质文旅体资源和国有控股上市公司的背景优势，抢抓城市重大战略和行业发展机遇，加快多领域产业链的布局和发展，形成文旅体资源整合、产品研发、科技创新和运用、项目运营等核心能力，以取得良好的社会效益和经济效益。

四、主营业务分析

1、概述

2023 年 12 月，公司完成了重大资产置换，交易前，上市公司的主营业务为房地产销售与租赁、体育。交易完成后，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，新增了旅游相关业务。参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2023 年		2022 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	255,183,239.88	100%	269,090,002.15	100%	-5.17%
分行业					
房地产销售	87,872,371.90	34.44%	69,381,356.67	25.78%	26.65%
房地产租赁	36,444,575.70	14.28%	39,343,224.96	14.62%	-7.37%
体育	11,810,648.28	4.63%	10,497,391.70	3.90%	12.51%
文化旅游	119,055,644.00	46.65%	149,868,028.82	55.69%	-20.56%
分产品					
房地产销售	87,872,371.90	34.44%	69,381,356.67	25.78%	26.65%
房地产租赁	36,444,575.70	14.28%	39,343,224.96	14.62%	-7.37%
体育	11,810,648.28	4.63%	10,497,391.70	3.90%	12.51%
文化旅游	119,055,644.00	46.65%	149,868,028.82	55.69%	-20.56%
分地区					
浙江地区	133,691,588.18	52.39%	114,583,154.54	42.58%	16.68%
其他地区	121,491,651.70	47.61%	154,506,847.61	57.42%	-21.37%
分销售模式					
直接销售模式	255,183,239.88	100.00%	269,090,002.15	100.00%	-5.17%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

适用 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产销售	87,872,371.90	45,167,798.29	48.60%	26.65%	10.47%	7.53%
房地产租赁	36,444,575.70	34,346,170.57	5.76%	-7.37%	3.46%	-9.87%
体育运营	11,810,648.28	11,730,623.03	0.68%	12.51%	9.95%	2.32%
文化旅游	119,055,644.01	71,657,229.15	39.81%	-20.56%	-11.83%	-5.96%
分产品						
房地产销售	87,872,371.90	45,167,798.29	48.60%	26.65%	10.47%	7.53%
房地产租赁	36,444,575.70	34,346,170.57	5.76%	-7.37%	3.46%	-9.87%
体育运营	11,810,648.28	11,730,623.03	0.68%	12.51%	9.95%	2.32%
文化旅游	119,055,644.01	71,657,229.15	39.81%	-20.56%	-11.83%	-5.96%
分地区						

浙江地区	133,691,588.18	84,480,395.37	36.81%	16.68%	6.47%	6.05%
其他地区	121,491,651.70	78,421,425.67	35.45%	-21.37%	-9.53%	-8.45%
分销售模式						
直接销售模式	255,183,239.88	162,901,821.04	36.16%	-5.17%	-1.88%	-2.14%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2023 年		2022 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产销售	房地产销售	45,167,798.29	27.73%	40,886,346.24	24.63%	3.10%
房地产租赁	房地产租赁	34,346,170.57	21.08%	33,196,051.77	19.99%	1.09%
体育	体育运营	11,730,623.03	7.20%	10,669,409.56	6.43%	0.77%
文化旅游	文化旅游	71,657,229.15	43.99%	81,272,082.25	48.95%	-4.96%

说明

无

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
成都文化旅游发展股份有限公司	同一控制下企业合并	增强盈利能力
杭州莱茵达枫潭置业有限公司	协议转让	业务结构调整
南京莱茵达体育发展有限公司	协议转让	业务结构调整
重庆莱茵达足球俱乐部有限公司	注销	减少亏损
浙江蓝凯贸易有限公司	注销	减少亏损
扬州莱茵西湖置业有限公司	注销	减少亏损
莱茵达（澳门）文化体育赛事传播有限公司	注销	减少亏损

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

公司于 2023 年 11 月 23 日召开 2023 年第二次临时股东大会，审议通过了《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报告书（草案）〉及其摘要的议案》等相关议案，同意向成都文旅集团置出枫潭置业 100.00% 股权和南京莱茵达 100.00% 股权（以下简称“置出资产”），置入成都文旅集团持有的文旅股份公司 63.34% 的股份（以下简称“置入资产”），上述置出资产与置入资产的差额以现金方式补足；公司以现金方式购买成都体产公司持有的文旅股份公司 3.33% 的股份（以下简称“买入资产”）。通过本次交易，上市公司将原有的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文旅业务资产。此次交易是公司依托成都文旅集团优质的文旅体资源，推动“泛文体”融合发展战略的重要举措，有利于公司业务结构的优化，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。

（8）主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	47,741,385.58
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	18.71%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	应慧琼、胡埕敏	16,717,113.03	6.55%
2	万程（上海）旅行社有限公司	9,736,558.87	3.82%
3	田航畅、胡启红	7,750,630.12	3.04%
4	四川游走青春国际旅行社有限公司	7,302,499.43	2.86%
5	胡埕敏	6,234,584.13	2.44%
合计	-	47,741,385.58	18.71%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	16,395,345.25
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	27.50%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	国网四川省电力公司大邑县供电分公司	4,854,725.96	8.14%
2	四川天澜物业管理有限公司	3,684,846.67	6.18%
3	四川中昆石化有限公司	2,937,608.48	4.93%
4	丽水市星球体育发展股份有限公司	2,642,164.53	4.43%
5	国网浙江电力有限公司丽水市莲都区供电公司	2,275,999.61	3.82%
合计	--	16,395,345.25	27.50%

主要供应商其他情况说明

□适用 不适用

3、费用

单位：元

	2023 年	2022 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	12,174,351.95	12,369,746.65	-1.58%	
管理费用	61,832,041.40	61,869,415.26	-0.06%	
财务费用	6,168,583.11	12,998,537.86	-52.54%	主要系存量贷款的减少导致

4、研发投入

□适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2023 年	2022 年	同比增减
经营活动现金流入小计	333,439,757.71	364,955,471.60	-8.64%
经营活动现金流出小计	260,506,194.55	185,495,700.21	40.44%
经营活动产生的现金流量净额	72,933,563.16	179,459,771.39	-59.36%
投资活动现金流入小计	5,862,454.40	30,684,525.47	-80.89%
投资活动现金流出小计	74,516,491.66	36,508,174.12	104.11%
投资活动产生的现金流量净额	-68,654,037.26	-5,823,648.65	-1,078.88%
筹资活动现金流入小计	148,463,091.82	64,980,000.00	128.48%
筹资活动现金流出小计	286,812,208.20	146,511,172.82	95.76%
筹资活动产生的现金流量净额	-138,349,116.38	-81,531,172.82	-69.69%
现金及现金等价物净增加额	-134,069,590.48	92,103,256.21	-245.56%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

(1) 经营活动产生的现金流量净额较去年下降 59.36%，主要系本期收到税费返还（增值税留抵退税）较上年同期减少 2746 万，以及本期支付土地增值税清算款等原因导致。(2) 投资活动产生的现金流量净额较去年减少 1078.88%，主要系本年购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加等原因所致。(3) 筹资活动现金变动主要系本期归还银行借款减少所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

□适用 不适用

五、非主营业务分析

适用 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	101,742,205.58	147.93%	主要系本年度重大资产重组项目原因形成投资收益 100,403,636.92 元	否
资产减值	-17,784,443.62	-25.86%	主要系下属文旅股份公司西岭雪山景区提档升级对现有山地酒店、映雪酒店、斯堪的纳酒店、首峰别苑和滑雪大厅等进行室内外优化提档升级，拆除资产核销清理完毕前，根据可收回净额计提的减值准备。	否
营业外收入	731,347.30	1.06%		
营业外支出	392,391.47	0.57%		

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2023 年末		2023 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	197,194,774.49	9.87%	300,393,798.57	11.92%	-2.05%	主要系本期文旅股份公司提升改造支付相关款项以及归还银行借款
应收账款	34,789,108.17	1.74%	34,481,459.80	1.37%	0.37%	
存货	32,493,809.99	1.63%	76,861,645.95	3.05%	-1.42%	主要系本期丽水公司销售商铺结转存货
投资性房地产	652,460,246.53	32.65%	1,037,189,431.15	41.16%	-8.51%	主要系本期置出南京公司、枫潭公司所致
长期股权投资	19,680,000.00	0.98%	25,338,391.69	1.01%	-0.03%	
固定资产	577,184,977.37	28.89%	642,684,699.28	25.50%	3.39%	主要为本期置出南京公司、枫潭公司所致
在建工程	96,003,623.93	4.80%	2,127,797.74	0.08%	4.72%	要为文旅股份本期提升改造，因此在建工程增加
使用权资产	26,191,389.26	1.31%	27,726,521.86	1.10%	0.21%	
短期借款	31,173,236.05	1.56%	50,076,388.57	1.99%	-0.43%	
合同负债	19,157,661.85	0.96%	18,806,772.88	0.75%	0.21%	
长期借款	353,680,400.00	17.70%	440,010,200.00	17.46%	0.24%	
租赁负债	27,591,903.07	1.38%	28,304,920.28	1.12%	0.26%	

境外资产占比较高

□适用 不适用

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	30,901,403.65	30,901,403.65	冻结款及保证金	注 1
应收票据				
存货				
固定资产				
无形资产				
应收账款	300,084.20	285,079.99	借款抵押、质押	注 2
长期股权投资	93,936,346.71	93,936,346.71	借款抵押、质押	注 3
投资性房地产	256,652,966.24	189,849,577.88	借款抵押、质押	注 4
合计	381,790,800.80	314,972,408.23		

期末受限情况：

注 1：货币资金受限情况说明如下：

其中：29,275.35 元为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；

1.9 元为已注销子公司长兴莱茵达新能源有限公司的账户转入余额已冻结；

28,000,000.00 元为子公司成都文化旅游发展股份有限公司国内信用证保证金；

2,872,126.40 元为公司与嘉兴市嘉禾北京城购物广场有限公司、上海莱德置业有限公司物业服务合同纠纷冻结资金。

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 号莱茵达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 10,900.00 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 12 月 31 日，该担保范围借款余额为 10,900.00 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说明如下：

本公司以位于杭州市余杭区东湖街道东湖北路莱茵旺角项目向中国民生银行股份有限公司杭州分行申请人民币 3,113.00 万元借款提供最高额抵押担保，最高债权额 9,206.00 万元。截至本报告期末，该担保范围借款余额为 3,113.00 万元，莱茵旺角投资性房地产账面原值 140,397,404.13 元，累计折旧 20,779,780.92 元，减值准备 2,804,402.01 元，账面价值 116,813,221.20 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 号莱茵达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 12 月 31 日，该担保范围借款余额为 10,900.00 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 38,514,535.02 元，账面价值为 39,595,051.12 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莲都区城北街 798 号的土地使用权（浙（2022）丽水市不动产权第 0050825 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，截至 2023 年 12 月 31 日，该担保范围借款余额 26,500.00 万元；该抵押土地使用权归属于投资性房地产部分的原值 38,145,975.97 元，累计折旧 4,704,670.41 元，账面价值为 33,441,305.56 元。

七、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
514,785,272.00	0.00	0.00%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
文旅股份公司	索道、滑雪、酒店经营、娱乐等旅游相关业务	收购	514,785,272.00	66.7%	资产置换及自有资金	成都西岭文旅投资运营集团有限公司	长期	股权	已完成收购	8,279,226.22	8,279,226.22	否	2023年7月7日	详见公司于2023年7月7日登载于《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）的相关公告。
合计	--	--	514,785,272.00	--	--	--	--	--	--	8,279,226.22	8,279,226.22	--	--	--

										2	2			
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	---	--	--	--

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该股权为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系	所涉及的股权是否已全部过户	是否按计划如期实施,如未按计划实施,应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
成都文旅集团	枫潭置业、南京莱茵达公司 100%股权	2023 年 11 月 29 日、28 日	51,478.53	-1,117.38	通过或重大资产置换公司新增了旅游业务,增强了资产质量及竞争力、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	12.04%	《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)、《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)	是	本次交易对方为莱茵体育控股股东的母公司成都文旅集团	是	是	2023 年 7 月 7 日	详见公司于 2023 年 7 月 7 日登载于《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)的相关公告。

九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
丽水莱茵达体育场馆管理有限公司	子公司	体育场馆管理、体育用品销售	165,000,000	481,947,439.26	171,510,665.14	75,660,520.92	23,360,584.47	19,766,461.47
杭州莱骏投资管理有限公司	子公司	投资咨询及管理、物业租赁	30,000,000	182,353,502.53	161,610,118.36	11,553,666.53	2,669,761.76	2,053,171.90
杭州高胜置业有限公司	子公司	房地产开发	1,000,000	47,740,115.95	18,652,750.23	4,162,857.16	2,115,243.11	1,586,432.77
杭州莱茵达闲林港体育生活有限公司	子公司	服务：体育场馆管理	20,000,000	84,593,783.82	12,102,241.62	6,124,087.18	1,787,402.21	1,840,839.60
丽水莱运体育场馆管理有限公司	子公司	体育场地设施经营	3,000,000	1,242,247.14	-8,461,711.44	5,595,049.29	-590,070.44	-406,045.23
上海莱德置业有限公司	子公司	房地产开发销售、自有房屋租赁	10,000,000	24,851,597.76	8,579,033.59	1,611,907.89	-2,230,083.86	-2,230,083.86
成都莱茵达体育有限公司	子公司	投资管理、项目投资、资产管理	100,000,000	15,272,641.05	15,270,154.69		908,536.97	907,763.57
浙江莱茵达体育赛事运营管理有限公司	子公司	体育、文化活动的组织策划	20,000,000	58,984,751.87	-6,444,689.70	409,990.18	221,855.88	221,855.88
丽水莱茵达体育发展有限公司	子公司	体育场馆管理、体育用品销售、体育运动培训	10,000,000	165,151,710.09	-58,839,422.70		-10,768,593.05	-10,768,593.05
成都文化旅游发展股份有限公司	子公司	游览景区管理	75,000,000.00	723,847,460.00	590,730,009.73	114,023,985.07	9,210,160.76	7,798,261.84
成都大邑西岭雪山枫叶宾馆有限责任公司	子公司	住宿、餐饮服务	15,000,000.00	19,203,644.60	-21,706,902.65	5,088,473.83	296,663.51	312,764.50
成都西岭旅游服务有限责任公司	子公司	旅游咨询服务	1,000,000.00	1,851,165.18	1,780,721.10	420,597.28	218,050.07	197,184.36

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
成都文化旅游发展股份有限公司	同一控制下企业合并	增强盈利能力
杭州莱茵达枫潭置业有限公司	协议转让	业务结构调整
南京莱茵达体育发展有限公司	协议转让	业务结构调整
重庆莱茵达足球俱乐部有限公司	注销	减少亏损
浙江蓝凯贸易有限公司	注销	减少亏损
扬州莱茵西湖置业有限公司	注销	减少亏损
莱茵达（澳门）文化体育赛事传播有限公司	注销	减少亏损

主要控股参股公司情况说明

无

十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十一、公司未来发展的展望

（一）宏观环境及行业趋势

随着我国经济的发展，居民生活水平不断提高，文旅消费已经成为居民消费的重要组成部分。整体来看，国内经济基本面持续恢复向好，旅游业复苏潜力显著释放，游客消费信心逐步提升，游客出游意愿较强，为文旅企业带来更大的发展空间。以假日市场复苏为引领，旅游、文化、体育的融合更加深入，不断呈现出新的消费业态，传统旅游已经从单纯的观光旅游向休闲、康养、露营以及沉浸式体验等新业态转变。

（二）公司发展方向

公司将紧跟行业发展趋势，深化战略落实，聚焦主责主业，以文化、旅游、体育三大产业为发力点，推动集文化、旅游、体育于一体的健康生活方式的深度融合，以稳定经营为基础，在发展中谋求转型升级，围绕增强业务核心竞争力、加强成本管控能力、提高抗风险能力等，不断夯实发展根基。同时，通过内部优化、运营提升和外部资源获取，坚持内生式增长与外延式并购并重的发展策略，将上市公司打造为国内泛文旅体产业融合发展的标杆企业。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

适用 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2023年05月17日	成都市高新区交子大道177号中海国际中心D座1903公司会议室	网络平台线上交流	其他	全体投资者	2022年度业绩说明会	详见公司于2023年5月18日登载于《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《莱茵体育2022年年度业绩说明会投资者活动记录表》。

十三、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案。

是 否

第四节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所股票上市规则》和《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》以及中国证监会有关法律法规的要求，不断完善公司法人治理结构、建立健全公司内部控制体系，加强信息披露工作，进一步规范公司运作，提高公司治理水平。截至报告期末，公司治理实际情况符合中国证监会、深圳证券交易所有关上市公司治理的规范性文件要求。报告期内，公司没有收到被监管部门采取行政监管措施的有关文件，没有需要限期整改的情况发生。

1、关于股东与股东大会：公司严格按照法律法规和《股东大会议事规则》召集、召开股东大会，平等对待所有股东，特别是保证中小股东享有平等地位，充分行使股东权利，在涉及关联交易事项表决时，关联股东进行了回避。

2、关于控股股东与上市公司的关系：控股股东对公司依法通过股东大会行使出资人的权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司决策和经营活动。公司与控股股东实行人员、资产、财务分开，机构、业务独立，各自独立核算、独立承担责任和风险。公司与控股股东的关联交易公平合理，关联交易表决采取关联股东回避制度，决策程序符合规定，不存在控股股东占用上市公司资金的现象，上市公司也没有为控股股东及其子公司提供担保的情形。

3、关于董事与董事会：公司按照《公司法》《公司章程》等有关规定，严格董事的选聘程序，确保公司董事选聘公开、公平、公正、独立，董事人员构成和人数符合法律、法规的要求。董事能够按照《董事会议事规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》的要求开展工作，认真出席董事会和股东大会，认真履行董事诚实守信、勤勉尽责的义务，积极参加相关监管培训，确保董事会的有效运作和科学决策。董事会下设战略委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会四个专门委员会，并制定了相应的议事规则，各专门委员会各尽其责，提高了董事会规范运作效率。

4、关于监事和监事会：公司按照《公司法》《公司章程》等有关规定，严格监事的选聘程序，监事人员构成和人数符合法律、法规的要求。监事能够按照《监事会议事规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》的要求履行职责，认真出席监事会，列席董事会和股东大会，对公司财务以及公司董事、总经理和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，维护公司及股东的合法权益。

5、关于经理层：公司实行总经理负责下的总经理办公会议制度。公司总经理全面负责公司日常生产经营和管理工作，组织实施董事会决议，对董事会负责。

6、关于绩效评价与激励约束机制：公司建立了公正透明的高级管理人员绩效评价标准和程序，高级管理人员的聘任严格按照《公司法》《公司章程》的规定执行。报告期内，公司持续深化国有企业改革，全面推行经理层成员任期制和契

约化管理工作，并修订薪酬与考核相关制度，坚持收入与效益紧密挂钩原则，充分调动了核心人员的积极性，有利于公司长远发展。

7、关于利益相关者：公司能够尊重和维护利益相关者的合法权利，实现股东、职工和社会等各方利益的协调平衡，重视公司的社会责任，并首次编制了社会责任报告，与利益相关者积极合作，共同推动公司持续、健康的发展。

8、关于信息披露与透明度：董事会秘书负责公司信息披露工作，并负责投资者关系管理，接待投资者的来访和咨询，公司指定《中国证券报》《证券时报》和巨潮资讯网为公司信息披露的报纸和网站，公司按照有关法律法规及公司《信息披露管理制度》的要求，真实、准确、及时、完整的披露信息，确保所有股东有平等的机会获得信息。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

报告期内，公司与控股股东在资产、人员、财务、机构、业务等方面完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。

1、资产方面。公司拥有独立完整的资产结构，不存在产权纠纷，并与控股股东及其他关联方之间产权关系明晰，不存在被关联方占用的情形，公司控股股东及其他关联方未以任何形式影响公司资产完整，不存在控股股东占用公司资产的情况。

2、人员方面。公司董事、监事、高级管理人员的产生符合法律法规、规范性文件以及《公司章程》等有关规定。公司高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担任除董事、监事以外的任何职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪。公司在员工管理、社会保障、绩效考核等各方面均独立于控股股东及其他关联方。

3、财务方面。公司建立独立的财务部门，并按照《企业会计准则》等规定建立了独立的会计核算体系和财务管理制度。公司开设独立的银行账户，不存在与控股股东或其他关联方共用、借用银行账户的情况。控股股东或其他关联方未以任何形式非经营性占用公司资金或要求公司违法违规提供担保。

4、机构方面。公司具有独立完整的法人治理结构，组织机构体系健全，内部机构独立。公司股东大会、董事会、监事会和经营管理机构等均依法设立，并按照独立运作原则制定了各部门规章制度以及业务规范流程。不存在与控股股东或其他关联方混合经营、合署办公的情况，行使职权亦不受控股股东或其他关联方限制或者其他不正当影响。

5、业务方面。公司具有独立的生产经营模式，在生产经营、内部管理、对外投资、对外担保等方面可以独立决策。报告期内，公司与包括控股股东在内的关联方发生的与日常经营有关的交易均遵循商业合理与公允市价，充分尊重各方意愿，在自愿、平等、公平的基础上进行，履行了必要的审批程序和信息披露程序。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2022 年年度股东大会	年度股东大会	33.66%	2023 年 05 月 19 日	2023 年 05 月 20 日	无增加、变更、否决议案的情况，详见公司于 2023 年 5 月 20 日登载于《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn) 的《2022 年年度股东大会决议公告》(公告编号：2023-029)。
2023 年第一次临时股东大会	临时股东大会	35.55%	2023 年 09 月 11 日	2023 年 09 月 12 日	无增加、变更、否决议案的情况，详见公司于 2023 年 9 月 12 日登载于《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn) 的《2023 年第一次临时股东大会决议公告》(公告编号：2023-045)。
2023 年第二次临时股东大会	临时股东大会	35.97%	2023 年 11 月 22 日	2023 年 11 月 23 日	无增加、变更、否决议案的情况，详见公司于 2023 年 11 月 23 日登载于《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn) 的《2023 年第二次临时股东大会决议公告》(公告编号：2023-064)。
2023 年第三次临时股东大会	临时股东大会	36.07%	2023 年 11 月 29 日	2023 年 11 月 30 日	无增加、变更、否决议案的情况，详见公司于 2023 年 11 月 30 日登载于《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn) 的《2023 年第三次临时股东大会决议公告》(公告编号：2023-065)。

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)	股份增减变动的原因
----	----	----	----	------	--------	--------	----------	-------------	-------------	-----------	----------	-----------

覃聚微	男	53	董事长	现任	2022 年 12 月 19 日	2025 年 12 月 18 日						
黄光耀	男	56	董事	现任	2020 年 11 月 02 日	2025 年 12 月 18 日						
吴晓龙	男	50	董事、 总经理	现任	2020 年 11 月 02 日	2025 年 12 月 18 日						
原博	男	38	董事	现任	2021 年 06 月 10 日	2025 年 12 月 18 日						
邴琦	女	48	董事	现任	2012 年 05 月 08 日	2025 年 12 月 18 日	18,900				18,900	
丁士威	男	51	董事	现任	2019 年 09 月 25 日	2025 年 12 月 18 日						
谭洪涛	男	52	独立董 事	现任	2019 年 09 月 25 日	2025 年 12 月 18 日						
王磊	男	52	独立董 事	现任	2022 年 12 月 19 日	2025 年 12 月 18 日						
徐开娟	女	38	独立董 事	现任	2022 年 12 月 19 日	2025 年 12 月 18 日						
芮光胜	男	50	监事	现任	2019 年 09 月 25 日	2025 年 12 月 18 日						
徐劭	男	47	监事	现任	2019 年 09 月 25 日	2025 年 12 月 18 日						
李秋实	男	40	职工监 事	现任	2022 年 12 月 08 日	2025 年 12 月 18 日						
刘克文	男	38	财务总 监	现任	2019 年 09 月 25 日	2025 年 12 月 18 日						
邹玮	女	43	董事会 秘书	现任	2019 年 09 月 25 日	2025 年 12 月 18 日						
合计	--	--	--	--	--	--	18,900	0	0	0	18,900	--

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

是 否

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

2、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

（一）董事会成员

1、覃聚微，董事长，男，1971年1月出生，中共党员，中国国籍，无永久境外居留权，大学本科学历。历任成都市园林局团委书记，成都市政府办公厅调研员、秘书处处长，成都文化旅游发展集团有限责任公司副总经理、党委委员、董事、副董事长，成都市公园城市建设管理局副局长。现任成都文化旅游发展集团有限责任公司党委副书记、董事、副董事长、总经理，莱茵体育第十一届董事会董事长。

2、黄光耀，董事，男，1968年4月出生，中共党员，中国国籍，无永久境外居留权，大学本科学历。历任内江市财政局预算处副处长、团总支书记，成都高新区经贸发展局金融物价处副处长、处长，成都高新投资集团有限公司副总经理、成都高投创业投资有限公司董事长（兼）、成都高投盈创动力投资发展有限公司董事长（兼），莱茵体育第十届董事会董事。现任成都文化旅游发展集团有限责任公司副总经理、莱茵体育第十一届董事会董事。

3、吴晓龙，董事，男，1974年3月出生，中共党员，中国国籍，无永久境外居留权，硕士研究生学历。历任西藏珠峰工业股份有限公司财务负责人兼财务部长，成都安仁文博旅游发展有限公司财务总监，成都文旅集团投资管理部副总经理、总经理，计划财务部总经理，莱茵体育第十届董事会董事、总经理、成都文化旅游发展股份有限公司董事、董事长。现任成都文化旅游发展集团有限责任公司职工董事，锦泰财产保险股份有限公司董事，莱茵体育第十一届董事会董事、总经理。

4、原博，董事，男，1986年11月出生，中共党员，中国国籍，无永久境外居留权，硕士研究生学历。先后在信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)成都分所任审计员、光大证券股份有限公司投行部任项目经理。2020年6月至2021年1月兼任成都文化旅游发展集团有限责任公司财务部副总经理。2019年4月至今任成都文化旅游发展集团有限责任公司投资发展部副总经理、总经理。2019年9月至2024年4月23日兼任成都文化旅游发展股份有限公司董事；2019年6月至今兼任成都中小企业融资担保有限责任公司董事；2019年10月至今兼任成都文旅宽窄创业投资有限公司董事长、董事；2020年1月至今兼成都卓影科技股份有限公司董事。现任莱茵体育第十一届董事会董事。

5、郦琦，董事，女，1976年2月出生，大学文化。曾就职于浙江省轻工业公司财务部、航天通信控股集团有限公司财务部。历任莱茵达控股集团有限公司财务部副经理、经理，莱茵体育第十届董事会董事。现任莱茵达控股集团有限公司总经理，莱茵体育第十一届董事会董事。

6、丁士威，董事，男，1973年2月出生，大专文化，中级会计师，注册会计师，中共党员，曾就职于浙江亚卫通科技有限公司，美都置业浙江有限公司，莱茵体育第十届董事会董事。现任莱茵达控股集团有限公司财务金融部经理，莱茵体育第十一届董事会董事。

7、谭洪涛，独立董事，男，1972年11月出生，中国国籍，无永久境外居留权，管理学博士。教育部“新世纪优秀人才”、财政部首届国际化高端会计人才工程、四川省学术及科学技术带头人；纽约城市大学访问学者；四川省优秀博士论文等。《经济研究》、《世界经济》匿名审稿人；四川省会计学专业评估专家指导委员会秘书长；成都市党外知识分子联谊

会经济分委会副主任委员；莱茵体育第十届董事会独立董事。现任西南财经大学会计学院教授、博导，西南财经大学审计处处长，莱茵体育第十一届董事会独立董事。

8、王磊，独立董事，男，1972年10月出生，中国国籍，无永久境外居留权。中国政法大学国际经济法学士、诉讼法学硕士，律师，具有深交所独立董事资格。先后担任中国工商银行四川省分行、招商银行成都分行、国有大中型企事业单位、四大资产管理公司以及通威股份（600438）等上市公司法律顾问，迈克生物股份有限公司（300463）独立董事，为中国工商银行股份有限公司四川省分行国际业务部、韩国驻成都领事馆及日本、新加坡、香港等多家金融机构和知名企业提供涉外法律服务，曾获成都市党外知识分子风采人物、成都市优秀律师等称号。现任北京浩天（成都）律师事务所执行主任，兼任成都市青羊区第七届人大代表、法制委员会委员、青羊区党外知识分子联谊会副会长、成都市律协青羊分会常务理事、中国政法大学四川校友会副会长、青羊区律师协会理事、成都市新的社会阶层人士联谊会理事、成都市公安局特邀监督员，成都市赛事运营中心、成都市足球协会、成都蓉城足球俱乐部有限公司常年法律顾问，现任莱茵体育第十一届董事会独立董事。

9、徐开娟，独立董事，女，1986年3月出生，中国国籍，无永久境外居留权，中共党员，上海体育学院体育管理专业博士研究生，复旦大学工商管理博士后。现任上海体育学院体育运动与健康产业协同创新中心副教授，兼任长三角体育产业研究中心研究员、海南自贸创新体育产业研究院特聘专家，莱茵体育第十一届董事会独立董事。

（二）监事会成员

1、芮光胜，监事会主席，男，1974年7月出生，中共党员，中国国籍，硕士研究生。曾历任平安银行成都分行法律合规部、资产保全部总经理助理；四川金融资产交易所风控合规部高级经理；怡君控股有限公司(蓝润集团)监察审计部监察审计副总监；莱茵体育第十届监事会主席。现任成都文化旅游发展集团有限责任公司法务风控部总经理。现任莱茵体育第十一届监事会主席。

2、徐劭，监事，男，1977年7月出生，本科学历，毕业于浙江大学管理专业。2004年至2016年杭州市体育局任职，2016至2020年期间任莱茵达体育发展股份有限公司总经理助理，监事；莱茵体育第十届监事会监事。2020年至今任绿城房屋服务系统有限公司总经理，现任莱茵体育第十一届监事会监事。

3、李秋实，职工代表监事，男，1984年7月出生，中共党员，中国国籍，无永久境外居留权，大学本科学历。历任中国石油股份有限公司四川德阳销售分公司人事科科员，成都文化旅游发展集团有限责任公司工会专员，成都文旅资产运营管理有限责任公司人力资源主管，成都少城建设管理有限责任公司人力资源主管，成都宽窄巷子投资管理有限责任公司办公室副主任、事业拓展部经理，成都水韵天府文化旅游发展有限公司副总经理，成都宽窄文创产业投资集团有限公司综合管理部主任，成都少城匠心文化创意有限责任公司副总经理，2021年7月至2023年2月，任莱茵体育综合管理部副主任，现任莱茵体育资产管理部副经理（主持工作），莱茵体育第十一届监事会职工代表监事。

（三）高级管理人员

1、吴晓龙，总经理，男，1974年3月出生，中共党员，中国国籍，无永久境外居留权，硕士研究生学历。历任西藏珠峰工业股份有限公司财务负责人兼财务部长，成都安仁文博旅游发展有限公司财务总监，成都文旅集团投资管理部副总经理、总经理，计划财务部总经理，莱茵体育第十届董事会董事。现任成都文化旅游发展股份有限公司董事、董事长，成都文化旅游发展集团有限责任公司职工董事，锦泰财产保险股份有限公司董事，莱茵体育第十一届董事会董事、总经理。

2、杨建勇，副总经理，男，1974年2月出生，中共党员，中国国籍，无永久境外居留权，硕士研究生学历。历任成都市郫县人民政府办公室秘书科工作人员、成都银龙油料贸易有限公司工作人员、成都文化旅游发展集团有限公司总经办副主任、成都西岭雪山旅游开发有限责任公司常务副总经理、成都文旅资产运营管理有限责任公司总经理、成都文化旅游发展股份有限公司副总经理、深圳九州无同文化旅游发展集团有限公司副总经理。现任莱茵体育副总经理，成都文化旅游发展股份有限公司董事、董事长。

3、刘克文，财务总监，男，1986年12月出生，中共党员，中国国籍，无永久境外居留权，大学本科。曾历任中审国际会计师事务所审计一部审计助理、成都文化旅游发展集团有限责任公司投资管理部主管、计划财务部主管、成都文旅五凤溪投资经营管理有限公司财务总监。现任莱茵体育财务总监。

4、邹玮，董事会秘书，女，1981年8月出生，中共党员，中国国籍，无永久境外居留权，大学本科。曾任四川总府物业管理有限公司专员、西藏珠峰工业股份有限公司证券事务代表、西藏润恒矿产品销售有限公司主管、成都文化旅游发展集团有限责任公司投资管理部高级主管、成都体育产业投资集团有限责任公司投资管理部高级主管。现任莱茵体育董事会秘书、成都文化旅游发展股份有限公司监事。

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
郦琦	莱茵达控股集团有限公司	总经理	2004年07月01日	2023年10月31日	是
在股东单位任职情况的说明	郦琦因个人原因，已于2023年10月31日从莱茵达控股集团有限公司离职。				

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
覃聚微	成都文化旅游发展集团有限责任公司	党委副书记、董事、副董事长、总经理			是
黄光耀	成都文化旅游发展集团有限责任公司	副总经理			是
吴晓龙	成都文化旅游发展集团有限责任公司、锦泰财产保险股份有限公司	职工董事、董事			否
原博	成都文化旅游发展集团有限责任公司	投资发展部总经理			是
徐劭	绿城中国控股有限公司理想生活服务集团	副总经理			是
谭洪涛	西南财经大学	会计学院教授、博导，西南财经大学审计处处长			是
王磊	北京浩天（成都）律师事务所	执行主任			是
徐开娟	上海体育学院体育运动与健康产业协同创新中心	副教授			是
在其他单位任	无				

职情况的说明

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序：

根据国家有关政策，公司于经 2021 年 12 月 6 日第十届董事会第二十三次会议审议通过了《高级管理人员薪酬管理办法》。根据《高级管理人员薪酬管理办法》及公司的经营责任目标，公司董事会下设的薪酬与考核委员会对高管人员进行考评，提出年度薪酬方案，由董事会审议确定。

报酬考核与确定的依据：

- (1) 《公司高级管理人员 2022 年度绩效考核方案》；
- (2) 经股东大会聘用的会计师事务所审计的《2023 年度审计报告》。

实际支付情况如下表：

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
覃聚微	男	53	董事长	现任	0	是
黄光耀	男	56	董事	现任	0	是
原博	男	50	董事	现任	0	是
吴晓龙	男	38	董事、总经理	现任	59.52	否
郦琦	女	48	董事	现任	0	是
丁士威	男	51	董事	现任	0	否
谭洪涛	男	52	独立董事	现任	8	否
王磊	男	52	独立董事	现任	8	否
徐开娟	女	38	独立董事	现任	8	否
芮光胜	男	50	监事会主席	现任	0	是
徐劭	男	47	监事	现任	0	否
李秋实	男	40	职工监事	现任	28.82	否
刘克文	男	38	财务总监	现任	35.88	否
邹玮	女	43	董事会秘书	现任	31.98	否
合计	--	--	--	--	180.20	--

其他情况说明

适用 不适用

六、报告期内董事履行职责的情况

1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第十一届董事会第二次会议	2023 年 04 月 28 日	2023 年 04 月 29 日	详见公司登载于《中国证券

			报》、《证券时报》及巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）上的《第十一届董事会第二次会议决议公告》（公告编号：2023-013）
第十一届董事会第三次会议	2023 年 04 月 28 日	-	会议审议通过了全部议案，无新增、变更或否决情形，因仅审议 2023 年第一季度报告，免于公告。
第十一届董事会第四次会议	2023 年 05 月 05 日	2023 年 05 月 06 日	详见公司登载于《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）上的《第十一届董事会第四次会议决议公告》（公告编号：2023-022）
第十一届董事会第五次会议	2023 年 08 月 24 日	2023 年 08 月 25 日	详见公司登载于《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）上的《第十一届董事会第五次会议决议公告》（公告编号：2023-036）
第十一届董事会第六次会议	2023 年 10 月 08 日	2023 年 10 月 10 日	详见公司登载于《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）上的《第十一届董事会第六次会议决议公告》（公告编号：2023-048）
第十一届董事会第七次会议	2023 年 10 月 19 日	2023 年 10 月 20 日	详见公司登载于《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）上的《第十一届董事会第七次会议决议公告》（公告编号：2023-053）
第十一届董事会第八次会议	2023 年 10 月 25 日	-	会议审议通过了全部议案，无新增、变更或否决情形，因仅审议 2023 年第三季度报告，免于公告。
第十一届董事会第九次会议	2023 年 11 月 13 日	2023 年 11 月 14 日	详见公司登载于《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）上的《第十一届董事会第九次会议决议公告》（公告编号：2023-059）

2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
覃聚微	8	8	0	0	0	否	4
黄光耀	8	8	0	0	0	否	2
吴晓龙	8	8	0	0	0	否	4
原博	8	8	0	0	0	否	3
郦琦	8	0	8	0	0	否	2

丁士威	8	0	8	0	0	否	2
谭洪涛	8	2	6	0	0	否	4
王磊	8	2	6	0	0	否	4
徐开娟	8	0	8	0	0	否	3

连续两次未亲自出席董事会的说明

不涉及

3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司所有董事均严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》和《董事会议事规则》等法律法规的相关规定和要求开展工作，严格执行股东大会决议，认真履行董事职责，能够及时了解公司的生产经营情况和财务状况，认真审阅公司提供的各项信息报告，在股东大会授权范围内，决定公司的对外投资、利润分配、关联交易等事项，履行忠实勤勉义务。同时，根据公司的实际情况，对公司的治理和经营决策提出相关意见和建议，并持续监督和推动董事会决议的执行和落实情况，确保决策的及时、科学和高效，有效地维护了公司和全体股东的合法权益。所有董事对本年度公司董事会审议的各项议案均表示同意，董事对公司有关建议均已被采纳。

七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
审计委员会	谭洪涛、吴晓龙、王磊	4	2023年04月28日	1.《2022年度财务决算报告》； 2.《莱茵达体育发展股份有限公司2022年度报告》全文及摘要； 3.《2022年度利润分配预案》； 4.《2022年度内部控制自我评价报告》； 5.《莱茵达体育发展股份有限公司2022年度内部审计报告》； 6.《关于2022年度计提信用减值准备的议案》； 7.《关于续聘会计师事务所的议案》。	经审议，一致通过所有议案	不适用	不适用
			2023年04月28日	1.《莱茵达体育发展股份有限公司2023年第一季度报告》； 2.《莱茵达体育发展股份有限公司2023年第一季度内部审计报告》。	经审议，一致通过所有议案	不适用	不适用
			2023年08	1.《关于会计政策变更的议案》；	经审议，一	不适	不适用

			月 24 日	2.《莱茵达体育发展股份有限公司 2023 年半年度报告》全文及摘要； 3.《莱茵达体育发展股份有限公司 2023 年半年度内部审计报告》。	致通过所有议案	用	
			2023 年 10 月 25 日	1.《莱茵达体育发展股份有限公司 2023 年第三季度报告》； 2.《莱茵达体育发展股份有限公司 2023 年第三季度内部审计报告》	经审议，一致通过所有议案	不适用	不适用
薪酬与考核委员会	徐开娟、黄光耀、王磊	1	2023 年 08 月 24 日	1.《关于公司高级管理人员 2022 年度薪酬考核的议案》； 2.《关于公司高级管理人员 2023 年度绩效考核方案的议案》。	经审议，一致通过所有议案	不适用	不适用

八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	21
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	262
报告期末在职员工的数量合计（人）	283
当期领取薪酬员工总人数（人）	283
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	143
销售人员	17
技术人员	37
财务人员	29
行政人员	30
管理人员	27
合计	283
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	0
硕士	6
本科	51
专科	84
专科以下	142
合计	283

2、薪酬政策

公司遵循按劳分配、以岗定薪、效率优先、兼顾公平的原则，制定并实施符合公司实际的薪酬分配方案。薪酬制订的依据是岗位价值、员工能力和工作业绩。薪酬分配标准参照公司所在地区社会平均工资水平、行业平均水平、劳动力市场的供求状况、生活费用和物价水平等确定。

3、培训计划

按公司年度发展目标，以年度工作为核心，为提高员工自身业务水平和技能，培养和造就一支高素质的员工队伍为方向，部门提出年度培训需求，公司结合实际情况批准实施培训计划。

4、劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	341,833
劳务外包支付的报酬总额（元）	7,571,607.00

十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

报告期内，公司严格依照中国证监会、深圳证券交易所及《公司法》、《公司章程》等法律法规要求，建立了内控管理体系，并结合行业特征及企业经营实际，对相关内控制度进行持续完善与细化，持续改善内控措施和流程设计，强化全体员工内控合规意识，有序开展年度内控评估工作，对内控建设执行情况进行监督。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对公司内部控制进行了审计，并出具了《内部控制审计报告》，详见公司同日在《中国证券报》《证券时报》和巨潮资讯网上披露的《内部控制审计报告》。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

□是 否

十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
成都莱茵达体育有限公司	无	无	无	无	无	无
浙江莱茵达体育赛事运营管理有限公司	无	无	无	无	无	无
丽水莱茵达体育发展有限公司	无	无	无	无	无	无
丽水莱茵达体育场馆管理有限公司	无	无	无	无	无	无
杭州莱茵达闲林港体育生活有限公司	无	无	无	无	无	无
重庆莱茵达足球俱乐部有限公司	已于 2023 年 9 月 15 日注销	无	无	无	无	无
莱茵达（澳门）文化体育赛事传播有限公司	已于 2023 年 3 月 8 日注销	无	无	无	无	无
浙江莱茵达电竞文化发展有限公司	无	无	无	无	无	无
杭州莱茵冠体投资管理有限公司	无	无	无	无	无	无
浙江莱茵达新能源集团有限公司	无	无	无	无	无	无
湖州莱茵达宏业燃气有限公司	无	无	无	无	无	无
浙江蓝凯贸易有限公司	已于 2023 年 11 月 15 日注销	无	无	无	无	无
杭州高胜置业有限公司	无	无	无	无	无	无
杭州莱茵达枫潭置业有限公司	已于 2023 年 11 月 29 日转让	无	无	无	无	无
南京莱茵达体育发展有限公司	已于 2023 年 11 月 28 日转让	无	无	无	无	无
上海莱德置业有限公司	无	无	无	无	无	无
南通莱茵达置业有限公司	无	无	无	无	无	无
泰州莱茵达置业有限公司	无	无	无	无	无	无
扬州莱茵达西湖置业有限公司	已于 2023 年 1 月 13 日注销	无	无	无	无	无
浙江莱茵达投资管理有限公司	无	无	无	无	无	无
杭州莱骏投资管理有限公司	无	无	无	无	无	无
贵州莱茵达矿业发展	无	无	无	无	无	无

有限公司						
丽水莱运体育场馆管理有限公司	无	无	无	无	无	无

十四、内部控制评价报告或内部控制审计报告

1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2024 年 04 月 26 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	99.31%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	91.03%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>(1) 重大缺陷：①控制环境无效；②高级管理层中的任何程度的舞弊行为；③注册会计师发现当期财务报告存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；④公司更正已公布的财务报告；⑤公司审计委员会和内部审计部对内部控制的监督无效。</p> <p>(2) 重要缺陷：①未依照公认会计准则选择和应用会计政策；②未建立反舞弊程序和控制措施；③对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制；④对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标。</p> <p>(3) 一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。</p>	<p>(1) 重大缺陷：①决策程序导致重大失误；②重要业务缺乏制度控制或系统性失效,且缺乏有效的补偿性控制；③中高级管理人员和高级技术人员流失严重；④内部控制评价的结果特别是重大缺陷未得到整改；⑤其他对公司产生重大负面影响的情形。</p> <p>(2) 重要缺陷：①决策程序导致出现一般性失误；②重要业务制度或系统存在缺陷；③关键岗位业务人员流失严重；④内部控制评价的结果特别是重要缺陷未得到整改；⑤其他对公司产生较大负面影响的情形。</p> <p>(3) 一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。</p>
定量标准	<p>(1) 重大缺陷：错报金额为公司利润总额的 5%及以上或公司总资产的 1%及以上；</p> <p>(2) 重要缺陷：重大缺陷除外，错报金额为公司利润总额的 3%及以上或公司总资产的 0.5%及以上；</p> <p>(3) 一般缺陷：错报金额为公司利润总额的 3%以下且公司总资产的 0.5%以下。</p>	<p>(1) 重大缺陷：造成直接财产损失占公司资产总额 1%及以上的为重大缺陷。</p> <p>(2) 重要缺陷：造成直接财产损失占公司资产总额 0.5%至 1%的为重要缺陷。</p> <p>(3) 一般缺陷：造成直接财产损失占公司资产总额 0.5%以下的为一般缺陷。</p>
财务报告重大缺陷数量 (个)	0	
非财务报告重大缺陷数量 (个)	0	
财务报告重要缺陷数量 (个)	0	
非财务报告重要缺陷数量 (个)	0	

2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
中审众环会计师认为，莱茵达体育发展股份有限公司于 2023 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2024 年 04 月 26 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不涉及

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

公司或子公司名称	处罚原因	违规情形	处罚结果	对上市公司生产经营的影响	公司的整改措施
无	无	无	无	无	无

参照重点排污单位披露的其他环境信息

无

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

未披露其他环境信息的原因

无

二、社会责任情况

请详见公司同日披露的《莱茵达体育发展股份有限公司 2023 年环境、社会及公司治理（ESG）报告》。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

报告期内，文旅股份公司选派党员干部驻村，主要负责基层党组织建设、巩固驻地拓展脱贫攻坚成果、全面推进乡村振兴等工作。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	成都体育产业投资集团有限责任公司；成都文化旅游发展集团有限责任公司	于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>(一) 关于避免与上市公司同业竞争的承诺</p> <p>1、截至本承诺出具之日，本公司若在中国境内外任何地区以任何方式直接或间接经营（包括但不限于自行或与他人合资、合作、联合经营）、投资与上市公司构成或可能构成竞争的业务或企业，且上述业务或企业符合以并购重组方式注入上市公司的条件，将尽快注入上市公司以消除同业竞争；若上述业务或企业暂时不符合以并购重组方式注入上市公司的条件，则先行托管给上市公司以消除同业竞争。</p> <p>2、在本公司与上市公司保持实质性股权控制关系期间，本公司保证不利用自身对上市公司的控制关系从事或参与从事有损上市公司及其中小股东利益的行为。</p> <p>3、如本公司（包括受本公司控制的子企业或其他关联企业）将来经营的产品或服务与上市公司的主营产品或服务有可能形成竞争，本公司同意上市公司有权优先收购本公司与该等产品或服务有关的资产或本公司在子企业中的全部股权。</p> <p>4、如因本公司未履行在本承诺函中所作的承诺给上市公司造成损失的，本公司将赔偿上市公司的实际损失。</p> <p>(二) 关于减少及规范与上市公司关联交易的承诺</p> <p>1、截至本承诺出具之日，本公司与上市公司之间不存在关联交易。</p> <p>2、本公司将尽量避免与上市公司之间发生关联交易；对于确有必要且无法回避的关联交易。均按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格按市场公认的合理价格确定，并按相关法律、法规以及规范性文件的规定履行交易审批程序及信息披露义务，切实保护上市公司及其中小股东利益。</p> <p>3、本公司保证严格按照有关法律、中国证监会颁布的规章和规范性文件、深圳证券交易所颁布的业务规则及《莱茵达体育发展股份有限公司章程》等制度的规定，不损害上市公司及其中小股东的合法权益。</p>	2019年03月13日	长期	正常履行中

			4、在本公司控制上市公司期间，本承诺持续有效。如在此期间出现因本公司违反上述承诺而导致上市公司利益受到损害的情况，本公司将依法承担相应的赔偿责任。			
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	成都体育产业投资集团有限责任公司；成都文化旅游发展集团有限责任公司	关于保证上市公司独立性的承诺	1、保证上市公司人员独立； 2、保证上市公司资产独立； 3、保证上市公司财务独立； 4、保证上市公司机构独立； 5、保证上市公司业务独立。	2019年03月13日	长期	正常履行中
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	莱茵达控股集团有限公司	关于业绩承诺及补偿安排	在成都体育产业投资集团有限责任公司及上市公司董事会对现有业务充分授权的前提下，莱茵达控股集团有限公司确保上市公司现有业务 2019 年、2020 年均不亏损，若预计有亏损，莱茵达控股集团将亏损额补足给上市公司。	2019年03月13日	至承诺履行完毕之日止	根据中审众环会计师事务所出具的审计报告（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-7,172.00 万元。在协议双方成都体投集团和莱茵达集团无法就补偿事宜通过协商达成一致意见的情况下，成都体投集团依据协议的约定依法向中国国际经济贸易仲裁委员会（以下简称“国际贸仲”）提出仲裁申请。 2023 年 4 月 10 日，成都体投集团收到国际贸仲《裁决书》（（2023）中国贸仲京裁字第 0745 号），国际贸仲作出裁决，由莱茵达集团向公司支付 2020 年度业绩补偿款，详见公司于 2023 年 4 月 11 日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）登载的《关于持股 5%以上股东业绩承诺及补偿安排进展情况的公告》（公告编号：2023-011）。 2023 年 5 月 12 日，控股股东成都体投集团函告公司，莱茵达集团在裁决书规定时效内未履行（2023）中国贸仲京裁字第 0745

						号仲裁裁决书确认的支付义务，成都体投集团向杭州市中级人民法院申请强制执行，杭州市中级人民法院已决定立案执行。详见公司于 2023 年 5 月 13 日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn) 登载的《关于持股 5%以上股东业绩承诺及补偿安排进展情况的公告》(公告编号: 2023-028)。2023 年 9 月 13 日, 公司披露《关于持股 5%以上股东业绩承诺及补偿执行进展情况的公告》(公告编号: 2023-046), 截至该公告披露日, 莱茵体育已收到杭州市西湖区人民法院对莱茵达控股的强制执行款 26,194,996.70 元。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	莱茵达控股集团有限公司	其他承诺	莱茵达控股集团有限公司无条件且不可撤销地放弃 64,461,198 股股份 (占公司总股本的 5%) 所对应的表决权, 亦不委托任何其他方行使该等股份的表决权。非经成都体育产业投资集团有限责任公司书面同意, 本公司不恢复上述表决权的行使。莱茵达控股集团承诺最后减持放弃表决权所对应的股份。且在减持股份导致所持莱茵体育股份仅剩放弃表决权股份时, 若采用集中竞价、大宗交易或协议转让方式继续减持上市公司股份, 本公司承诺确保受让方自受让之日起就上述放弃表决权承诺的股份继续遵守原有的不可撤销的放弃表决权承诺。非经成都体育产业投资集团有限责任公司书面同意, 受让方不恢复上述表决权的行使。如未来上市公司发生送股、资本公积金转增股本等除权事项的, 或本公司在二级市场买入股票而增加股份的, 本公司为巩固成都体育产业投资集团有限责任公司对上市公司的控制权, 将对上述放弃表决权的股份数量及比例作出相应的调整。	2019 年 03 月 13 日	至成都体育产业投资集团有限责任公司出具书面同意之日止	正常履行中
承诺是否按时履行	否					
如承诺超期未履行完毕的, 应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	承诺方莱茵达集团作出的关于业绩承诺及补偿安排, 经国际贸仲裁决, 应由莱茵达集团向公司支付 2020 年度业绩补偿款。截至目前, 莱茵体育已收到杭州市西湖区人民法院对莱茵达控股的强制执行款 26,194,996.70 元, 目前成都体投集团及其代理律师正在推进剩余款项的强制执行。					

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

☑适用 ☐不适用

1、同一控制下的企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例 (%)	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当年年初至合并日被合并方的收入	合并当年年初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
成都文化旅游发展股份有限公司	66.67	自合并报表最早一期期初一直处于同一实际控制人成都文化旅游发展集团有限责任公司控制之下	2023 年 12 月 1 日	控制权的变更	100,313,415.56	32,470.75	149,868,028.82	31,189,721.07

2、处置子公司

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	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
-------	--------	------------	--------	----------	--------------	--------------------------	--------------------	------------------	------------------	------------------------	---------------------------	-----------------------------

						净资产份 额的差额						
枫潭置业公司	350,319,900.00	100.00	协议 转让	2023年11月 30日	控制权的变更	67,205,183. 29	0.00	0.00	0.00	0.00	不适用	0.00
南京莱茵达公 司	96,803,700.00	100.00	协议 转让	2023年11月 30日	控制权的变更	33,198,453. 63	0.00	0.00	0.00	0.00	不适用	0.00

3、其他原因的合并范围变动

(1) 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 2023 年 1 月利润表、现金流量表纳入合并范围。

(2) 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。

(3) 本报告期，公司于 2023 年 9 月 20 日注销重庆莱茵达足球俱乐部有限公司，公司持有其 100% 股权，本报告期仅将重庆莱茵达足球俱乐部有限公司 2023 年 1-9 月利润表、现金流量表纳入合并范围。

(4) 本报告期，公司于 2023 年 11 月 15 日注销浙江蓝凯贸易有限公司，公司持有其 100% 股权，本报告期仅将浙江蓝凯贸易有限公司 2023 年 1-11 月利润表、现金流量表纳入合并范围。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	135
境内会计师事务所审计服务的连续年限	5年
境内会计师事务所注册会计师姓名	张宁宁、付麟
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	1年
境外会计师事务所名称（如有）	无
境外会计师事务所审计服务的连续年限（如有）	无
境外会计师事务所注册会计师姓名（如有）	无
境外会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限（如有）	无

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

1、公司报告期内聘任中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2023 年度财务审计及内控审计机构，2023 年度审计费用（含内控审计）为 135 万元。

2、2023 年度，因重大资产置换及支付现金购买资产暨关联交易之重大资产重组项目聘请了中泰证券股份有限公司为独立财务顾问，财务顾问费金额为 530 万元，后续持续督导费金额为 15.9 万元。

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼（仲裁）进展	诉讼（仲裁）审理结果及影响	诉讼（仲裁）判决执行情况	披露日期	披露索引
莱茵体育&枫郡置业诉蓝盛物业合同纠纷	1,251.94	否	二审	（2022）浙0113民初8663号	上诉二审中	2023年05月13日	2023年5月13日《关于累计诉讼、仲裁情况的公告》（公告编号 2023-027）
成都莱茵达（原莱茵国投）关于	5,958.33	否	仲裁	（2022）京仲案字第 5400	仲裁已受理；思博特	2023年05月13日	2023年5月13日《关于累计诉讼、

思博特投资案件纠纷				号	公告送达。		仲裁情况的公告》 (公告编号 2023-027)
新能源集团诉大宁进出口有限公司	3,767	否	执行	(2023)浙0106民初3531号	一审判决生效,申请执行中	2023年05月13日	2023年5月13日 《关于累计诉讼、仲裁情况的公告》 (公告编号 2023-027)
新能源集团诉上海市北能源有限公司	1,493	否	执行	(2023)浙0106民初5279号	一审判决生效,申请执行中		
新能源集团诉扬州贝儿化工贸易有限公司	1,931	否	执行	(2023)浙0106民初5278号	一审判决生效,申请执行中		
新能源集团诉上海旭熙能源科技有限公司	1,815	否	执行	(2023)浙0106民初5277号	一审判决生效,申请执行中		
莱茵体育诉黔南华益、吴子华、邱洪、黄晨民间借贷合同纠纷	2,247	否	执行	(2023)黔0103民初8335号	一审判决生效,申请执行中		
闲林港诉中健身房屋租赁合同纠纷	695	否	一审	(2023)浙0110民初7351号	一审开庭未判决		
成都文化旅游发展股份有限公司诉上海御庭酒店管理集团有限公司股权转让合同纠纷	1,632	否	仲裁	[2024]中国贸仲京裁字第0264号	对方已履行完毕仲裁裁定		
汇玩极限(北京)体育文化传播有限公司诉成都文化旅游发展股份有限公司西岭雪山运营分公司和成都文化旅游发展股份有限公司合同纠纷	249	否	一审	(2023)川0191民初24618号	一审开庭未判决		
嘉禾北京城诉莱茵体育物业合同纠纷	287	否	一审	(2024)浙0402民初976号	未开庭		

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值(万元)	转让资产的评估价值(万元)	转让价格(万元)	关联交易结算方式	交易损益(万元)	披露日期	披露索引
成都文旅集团	控股股东母公司	资产出售	杭州枫潭、南京莱茵达100%股转	《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)、《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)	33,224.75	44,712.36	44,712.36	资产置换	11,487.61	2023年7月7日	详见公司于2023年7月7日登载于《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)的相关公告。
成都文旅集团、成都体产公司	控股股东母公司及其全资子公司	资产购买	成都文旅股份公司66.67%股份	《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)	41,296.28	51,478.53	51,478.53	资产置换及现金补差	0	2023年7月7日	详见公司于2023年7月7日登载于《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)的相关公告。
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因(如有)				不涉及							
对公司经营成果与财务状况的影响情况				增加公司收益							
如相关交易涉及业绩约定的,报告期内的业绩实现情况				不涉及							

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

公司与存在关联关系的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

租赁情况说明

详见本报告“第三节 管理层分析与讨论”部分内容。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的租赁项目。

2、重大担保

适用 不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			0	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		0				
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			0	报告期末实际对外担保余额合计（A4）		0				
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
杭州莱茵达枫潭置业有限公司	2016年05月19日	35,000	2016年05月19日	5,118	连带责任保证			自合同签订起12年	是	是

丽水莱茵达体育场馆管理有限公司	2018年05月23日	32,500	2018年06月14日	500	连带责任保证			自合同签订起不超过17年	是	是
丽水莱茵达体育场馆管理有限公司	2018年05月23日	32,500	2020年09月30日	1,500	连带责任保证			自合同签订起不超过17年	是	是
丽水莱茵达体育场馆管理有限公司	2018年05月23日	32,500	2018年06月14日	15,000	连带责任保证			自合同签订起不超过17年	否	是
丽水莱茵达体育场馆管理有限公司	2018年05月23日	32,500	2019年01月15日	8,000	连带责任保证			自合同签订起不超过17年	否	是
丽水莱茵达体育场馆管理有限公司	2018年05月23日	32,500	2020年09月30日	3,500	连带责任保证			自合同签订起不超过17年	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			0	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）						0
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			47,500	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）						26,500
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）			0	报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）						0
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）			0	报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）						0
公司担保总额（即前三大项的合计）										
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）				报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）						0
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）			47,500	报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）						26,500
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				24.46%						
其中：										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）				0						
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保余额（E）				0						
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）				0						

上述三项担保金额合计 (D+E+F)	0
对未到期担保合同，报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)	不涉及
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)	不涉及

采用复合方式担保的具体情况说明

不涉及

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

☑适用 ☐不适用

合同订立公司方名称	合同订立对方名称	合同标的	合同签订日期	合同涉及资产的账面价值（万元）（如有）	合同涉及资产的评估价值（万元）（如有）	评估机构名称（如有）	评估基准日（如有）	定价原则	交易价格（万元）	是否关联交易	关联关系	截至报告期末的执行情况	披露日期	披露索引
莱茵体育	成都文旅集团、成都体产公司	杭州枫潭、南京莱茵达公司 100% 股权、成都文旅股份公司 66.67% 股权	2023 年 10 月 08 日	74,521.03	96,190.89	中联资产评估集团有限公司	2023 年 04 月 30 日	《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）、《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股份有限公司股权项目资产评估报告》（中联评报字[2023]第 2794 号）、《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）	96,190.89	是	上市公司控股股东母公司及其全资子公司	已执行完毕	2023 年 7 月 7 日	详见公司于 2023 年 7 月 7 日登载于《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）的相关公告。

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

（一）变更公司法定代表人

公司于 2022 年 12 月 19 日召开第十一届董事会第一次会议，覃聚微先生当选公司第十一届董事会董事长，任期自董事会审议通过之日起至本届董事会届满之日止。公司于 2023 年 4 月 28 日召开第十一届董事会第二次会议，审议通过了《关于变更公司法定代表人的议案》。根据《公司章程》第八条：“董事长为公司的法定代表人”的规定，公司法定代表人变更为覃聚微先生。2023 年 6 月，公司已完成法定代表人的工商变更登记手续。详见公司于 2023 年 4 月 29 日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）登载的《关于变更法定代表人的公告》（公告编号：2023-019）。

（二）变更公司注册地

公司分别于 2023 年 11 月 13 日、11 月 29 日召开第十一届董事会第九次会议、2023 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于拟变更公司注册地址、经营范围及修订〈公司章程〉的议案》，同意公司注册地址变更为“中国（四川）自由贸易试验区成都高新区府城大道西段 399 号 10 栋 5 楼”。公司于 2023 年 12 月完成了营业执照换发登记、银行基本户及税务关系迁入等注册地迁移的相关手续，并将办公地搬迁至注册地址。详见公司于 2023 年 11 月 14 日、12 月 29 日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）登载的《关于拟变更公司注册地址、经营范围及修订〈公司章程〉的公告》（公告编号：2023-060）、《关于变更办公地址暨注册地迁址完成的公告》（公告编号：2023-069）。

（三）完成重大资产重组暨关联交易

公司于 2023 年 11 月 22 日召开 2023 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于本次交易方案的议案》等相关议案，同意莱茵体育以持有的枫潭置业 100% 股权、南京莱茵达 100% 股权（以下统称“置出资产”）与成都文旅集团直接持有的文旅股份公司 63.34% 股份（以下简称“置入资产”）等值部分进行资产置换，置出资产交易价格与置入资产交易价格的差额以现金补足；同时，莱茵体育以现金方式购买成都文旅集团全资子公司成都体产公司直接持有的文旅股份公司 3.33% 股份（与置入资产统称“收购资产”）。详见公司于 2023 年 11 月 23 日披露的《2023 年第二次临时股东大会决议公告》（编号：2023-064）等相关公告。

成都文旅集团与莱茵体育分别于 2023 年 11 月 29 日、11 月 28 日在市场监督管理部门完成了枫潭置业、南京莱茵达股东变更的登记手续；2023 年 12 月 8 日，成都文旅集团、成都体产公司与莱茵体育在全国中小企业股份转让系统有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司北京分公司办理完成文旅股份公司 66.67% 股份交割手续。详情参见莱茵体育于 2023 年 12 月 12 日披露的《关于重大资产置换及支付现金购买资产暨关联交易之标的资产过户完成的公告》（编号：2023-067）等相关公告。

（四）关于持股 5% 以上股东业绩承诺及补偿安排进展情况

2019 年 3 月 11 日，成都体投集团与莱茵达集团签署了《莱茵达体育发展股份有限公司之股份转让协议》（以下简称“《股份转让协议》”）。根据《股份转让协议》第 2.10 条约定（以下简称“业绩补偿承诺”）：在成都体投集团及公司董事会对现有业务充分授权的前提下，莱茵达集团确保莱茵体育现有业务 2019 年、2020 年均不亏损，若预计有亏损，莱茵达集团将亏损额补足给莱茵体育。详见公司于 2019 年 3 月 11 日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网

(<http://www.cninfo.com.cn>) 登载的《关于公司控股股东签署〈股份转让协议〉暨控股股东、实际控制人拟发生变更的提示性公告》（公告编号：2019-012）。

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 年度已实际发生亏损，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《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。详见公司于 2021 年 9 月 25 日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）登载的《关于持股 5% 以上股东业绩承诺及补偿安排进展情况的公告》（公告编号：2021-066）。

该仲裁案件已于 2022 年 7 月 13 日在国际贸仲开庭审理，2023 年 4 月 10 日，成都体投集团收到国际贸仲《裁决书》（（2023）中国贸仲京裁字第 0745 号），国际贸仲已根据申请人成都体投集团和被申请人莱茵达集团提交的书面意见、证据材料和庭审情况作出裁决：由莱茵达集团向公司支付 2020 年度业绩补偿款。详见公司于 2023 年 4 月 11 日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）登载的《关于持股 5% 以上股东业绩承诺及补偿安排进展情况的公告》（公告编号：2023-011）。2023 年 5 月 12 日，控股股东成都体投集团函告公司，莱茵达集团在裁决书规定时效内未履行（2023）中国贸仲京裁字第 0745 号仲裁裁决书确认的支付义务。根据相关法律之规定，成都体投集团已向杭州市中级人民法院申请强制执行，杭州市中级人民法院已决定立案执行。详见公司于 2023 年 5 月 13 日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）登载的《关于持股 5% 以上股东业绩承诺及补偿安排进展情况的公告》（公告编号：2023-028）。截至目前，莱茵体育已收到杭州市西湖区人民法院对莱茵达控股的强制执行款 26,194,996.70 元，成都体投集团及其代理律师将继续正在推进剩余款项的强制执行。

十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

（一）关于公开挂牌转让参股公司股权

为快速回笼资金，集中力量发展主业，公司于 2023 年 5 月 5 日召开第十一届董事会第四次会议，审议通过了《关于公开挂牌转让参股公司股权的议案》，同意公司二级全资子公司北京莱运体育有限公司（现已更名为“成都莱茵达体育有限公司”，以下简称“北京莱运”）以公开挂牌的方式转让其持有的北京外企莱茵体育文化有限责任公司（以下简称“外企莱茵”）40% 股权，挂牌底价为人民币 586.70 万元，最终受让方和交易价格通过公开挂牌交易确定。2023 年 5 月 8 日，北京莱运在西南联合产权交易所公开挂牌转让持有的外企莱茵 40% 股权，挂牌底价为人民币 586.70 万元。截至挂牌公告期结束，共征集到北京外企人力资源服务有限公司 1 家符合受让条件的意向受让方，最终成交价为 586.70 万元，双方签订了《产权交易合同》，公司已收到全部转让价款，并办理了股东变更登记手续。具体内容详见公司于 2023 年 5 月 6 日、8 月 29 日在中国证券报、证券时报及巨潮资讯网上披露的《关于公开挂牌转让参股公司股权的公告》（公告编号：2023-023）、《关于公开挂牌转让参股公司股权全部完成的进展公告》（公告编号：2023-043）。

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	602,453	0.05%				-63,112	-63,112	539,341	0.04%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	602,453	0.05%				-63,112	-63,112	539,341	0.04%
其中：境内法人持股	525,166	0.04%						525,166	0.04%
境内自然人持股	77,287	0.01%				-63,112	-63,112	14,175	0.00%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	1,288,621,496	99.95%				63,112	63,112	1,288,684,608	99.96%
1、人民币普通股	1,288,621,496	99.95%				63,112	63,112	1,288,684,608	99.96%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其									

他									
三、股份总数	1,289,223,949	100.00%				0	0	1,289,223,949	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

报告期内，董监高锁定股减少 63,112 股，即有限售条件股份减少 63,112 股，同时无限售条件股份增加 63,112 股。主要原因系公司原第十届董事会董事、总经理刘晓亮所持 63,112 股股份解除限售。

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
刘晓亮	63,112	0	63,112	0	刘晓亮为公司第十届董事会董事、总经理，第十届董事会任期已于 2022 年 12 月 19 日届满。	第十届董事会任期届满后 6 个月。
合计	63,112	0	63,112	0	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	61,700	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	69,290	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
成都体育产业投资集团有限责任公司	国有法人	29.90%	385,477,961	0	0	385,477,961	质押	192,738,980
莱茵达控股集团有限公司	境内非国有法人	8.50%	109,550,000	-930,000	0	109,550,000	质押	109,500,000
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	其他	0.53%	6,776,800	2,703,400	0	6,776,800	不适用	0
#於华军	境内自然人	0.49%	6,369,700	6,369,700	0	6,369,700	不适用	0
高靖娜	境内自然人	0.49%	6,360,000	-47,240,000	0	6,360,000	不适用	0
赵睿	境内自然人	0.43%	5,487,500	87,500	0	5,487,500	不适用	0
国泰君安证券股份有限公司	国有法人	0.36%	4,685,938	3,363,187	0	4,685,938	不适用	0
陶大宁	境内自然人	0.35%	4,500,000	1,875,100	0	4,500,000	不适用	0
光大证券股份有限公司	国有法人	0.32%	4,126,275	3,445,771	0	4,126,275	不适用	0
#成军	境内自然人	0.31%	4,000,000	0	0	4,000,000	不适用	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	前 10 名股东中莱茵达控股集团有限公司与高靖娜女士系一致行动人，与其他股东之间不存在关联关系，与其他股东之间也不存在《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人的情形；未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东之间是否存在《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人的情形。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	莱茵达集团无条件且不可撤销地放弃 64,461,198 股股份（占公司总股本的 5%）所对应的表决权，亦不委托任何其他方行使该等股份的表决权。非经成都体投集团书面同意，莱茵达集团不恢复上述表决权的行使。莱茵达集团承诺最后减持放弃表决权所对应的股份。且在减持股份导致所持莱茵达体育股份仅剩放弃表决权股份时，若采用集中竞价、大宗交易或协议转让方式继续减持上市公司股份，莱茵达集团承诺确保受让方自受让之日起就上述放弃表决权承诺的股份继续遵守原							

	有的不可撤销的放弃表决权承诺。非经成都体投集团书面同意，受让方不恢复上述表决权的行使。如未来上市公司发生送股、资本公积金转增股本等除权事项的，或莱茵达集团在二级市场买入股票而增加股份的，莱茵达集团为巩固成都体投集团对上市公司的控制权，将对上述放弃表决权的股份数量及比例作出相应的调整。		
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 10）	无		
前 10 名无限售条件股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
成都体育产业投资集团有限责任公司	385,477,961.00	人民币普通股	385,477,961.00
莱茵达控股集团有限公司	109,550,000.00	人民币普通股	109,550,000.00
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	6,776,800.00	人民币普通股	6,776,800.00
#於华军	6,369,700.00	人民币普通股	6,369,700.00
高靖娜	6,360,000.00	人民币普通股	6,360,000.00
赵睿	5,487,500.00	人民币普通股	5,487,500.00
国泰君安证券股份有限公司	4,685,938.00	人民币普通股	4,685,938.00
陶大宁	4,500,000.00	人民币普通股	4,500,000.00
光大证券股份有限公司	4,126,275.00	人民币普通股	4,126,275.00
#成军	4,000,000.00	人民币普通股	4,000,000.00
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	前 10 名股东中莱茵达控股集团有限公司与高靖娜女士系一致行动人，与其他股东之间不存在关联关系，与其他股东之间也不存在《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人的情形；未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东之间是否存在《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人的情形。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	前 10 名普通股股东中，“於华军”通过“首创证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户”持有 6,369,700 股。前 10 名普通股股东中，“成军”通过“海通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户”持有 1,000,000 股。		

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

适用 不适用

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：地方国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
成都体育产业投资集团有限责任公司	邱武	2018年11月01日	91510105MA674CRHX0	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）。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：地方国资管理机构

实际控制人类型：法人

实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
成都市国有资产监督管理委员会	李长文	2015年11月17日	11510100782651923Y	根据市政府授权，依照有关法律、法规履行出资人职责，承担对市属国有企业国有资产的监督管理责任。
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	成都市国有资产监督管理委员会报告期内控制的上市公司有：成都燃气集团股份有限公司（603053）、成都博瑞传播股份有限公司（600880）、中化岩土集团股份有限公司（002542）、成都市兴蓉环境股份有限公司（000598）、天津红日药业股份有限公司（300026）、成都银行股份有限公司（601838）、成都高速公路股份有限公司（HK01785）。			

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用 不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2024 年 04 月 25 日
审计机构名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	众环审字（2024）2800006 号
注册会计师姓名	张宁宁、付麟

审计报告正文

审计报告

众环审字（2024）2800006 号

莱茵达体育发展股份有限公司全体股东：

审计意见

我们审计了莱茵达体育发展股份有限公司（以下简称“莱茵体育公司”）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2023 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了莱茵体育公司 2023 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2023 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于莱茵体育公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

(一) 营业收入的确认

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>请参见财务报表附注四、30 及附注六、33。</p> <p>2023 年度莱茵体育营业收入主要为房地产销售和租赁业务以及文化旅游类业务收入。莱茵体育实现营业收入为 25,518.32 万元，较上年同期营业收入 26,909.00 万元减少 5.17%。鉴于营业收入为莱茵体育关键业绩指标之一，管理层在收入方面可能存在较大的错报风险，因此我们将营业收入作为关键审计事项。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.了解和评估管理层对收入确认相关内部控制的设计与运行有效性；公司景区运营高度依赖信息系统，对相应的信息系统实施 IT 审计； 2.检查主要的合同，以评价莱茵体育有关收入确认的政策是否符合会计准则的要求，对于单项履约义务的判断和控制权转移时间的判断，我们评估了管理层作出判断所依据的假设以及方法，并检查合同的关键条款； 3.对收入和成本执行分析性复核程序，判断本期营业收入及毛利率变动的合理性； 4.项目组逐笔检查了本期的房产销售业务，获取了销售协议、销售交付确认资料，检查了销售房产的房产过户登记手续并检查了银行回款情况，尤其对临近期末发生的大额交易，结合货币资金项目审计，关注是否存在异常的资金流动，以核实营业收入的真实性； 5.项目组对本期的大额收入进行了函证，并抽取了重要的销售客户进行了访谈； 6.项目组结合租赁台账，对租赁收入进行了重新测算； 7.项目组获取景区运营业务系统数据，与财务数据进行核对，确认是否一致；针对各个业务环节的收款业务，对收款记录、内部核对记录、票务系统记录等进行检查，并对会计处理的准确性和及时性进行检查； 8.采取抽样方式对营业收入执行以下程序： <ol style="list-style-type: none"> (1) 抽样检查业务合同，将原始单据与账面记录核对，以核实营业收入的准确性； (2) 选取 2023 年度的房产租赁样本，获取租赁台账、协议、租赁物业交接资料、租金收款等资料，并实地查看入住状况等，以判断实际租赁情况，以核实营业收入的真实性；

(3) 进行截止性测试，将资产负债表日前后确认的销售收入与交付手续等支持性文件进行核对，以评估收入是否计入恰当的会计期间；

8.检查在财务报表中有关收入的披露是否恰当。

其他信息

莱茵体育公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 2023 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督莱茵体育公司的财务报告过程。

注册会计师对财务报表审计的责任

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

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对莱茵体育公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致莱茵体育公司不能持续经营。

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

（六）就莱茵体育公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）中国注册会计师：

（项目合伙人）：_____

张宁宁

中国注册会计师：_____

付麟

中国 武汉 2024 年 4 月 25 日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：莱茵达体育发展股份有限公司

2023 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	197,194,774.49	300,393,798.57
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	34,789,108.17	34,481,459.80
应收款项融资		
预付款项	3,046,136.12	2,664,817.29
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	71,668,138.92	58,993,304.20
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	32,493,809.99	76,861,645.95
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	18,512,099.37	13,332,709.49
流动资产合计	357,704,067.06	486,727,735.30
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	19,680,000.00	25,338,391.69
其他权益工具投资	14,666,970.86	14,666,970.86
其他非流动金融资产		
投资性房地产	652,460,246.53	1,037,189,431.15
固定资产	577,184,977.37	642,684,699.28
在建工程	96,003,623.93	2,127,797.74

生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	26,191,389.26	27,726,521.86
无形资产	13,962,620.22	13,993,840.56
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	4,393,272.74	4,639,723.62
递延所得税资产	14,824,534.33	15,028,562.54
其他非流动资产	221,113,915.84	249,907,963.00
非流动资产合计	1,640,481,551.08	2,033,303,902.30
资产总计	1,998,185,618.14	2,520,031,637.60
流动负债：		
短期借款	31,173,236.05	50,076,388.57
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	94,658,070.56	63,426,757.86
预收款项	4,278,642.95	7,977,173.60
合同负债	19,157,661.85	18,806,772.88
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	7,729,181.59	10,048,135.99
应交税费	38,372,737.09	89,454,120.62
其他应付款	107,540,694.80	116,230,172.14
其中：应付利息		
应付股利	2,436,694.76	2,436,694.76
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	36,436,643.59	36,729,222.36
其他流动负债	1,568,162.20	1,569,931.75
流动负债合计	340,915,030.68	394,318,675.77
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	353,680,400.00	440,010,200.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		

租赁负债	27,591,903.07	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	4,032,595.14	4,280,682.56
其他非流动负债		
非流动负债合计	385,304,898.21	472,595,802.84
负债合计	726,219,928.89	866,914,478.61
所有者权益：		
股本	1,289,223,949.00	1,289,223,949.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积		347,609,817.97
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		62,895,962.64
一般风险准备		
未分配利润	-206,038,231.97	-228,951,329.88
归属于母公司所有者权益合计	1,083,185,717.03	1,470,778,399.73
少数股东权益	188,779,972.22	182,338,759.26
所有者权益合计	1,271,965,689.25	1,653,117,158.99
负债和所有者权益总计	1,998,185,618.14	2,520,031,637.60

法定代表人：覃聚微 主管会计工作负责人：刘克文 会计机构负责人：邱涛

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2023年12月31日	2023年1月1日
流动资产：		
货币资金	8,287,160.06	36,805,120.31
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	591,876.86	955,726.09
应收款项融资		
预付款项	689,128.83	455,643.27
其他应收款	446,167,472.61	547,045,684.16
其中：应收利息		
应收股利		
存货	585,281.27	7,319,871.47
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	4,430,554.84	4,184,324.37

流动资产合计	460,751,474.47	596,766,369.67
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	677,031,319.61	779,127,183.38
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	386,761,644.06	405,269,707.65
固定资产	154,857,540.59	159,868,308.15
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	420,321.38	53,908.51
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,219,070,825.64	1,344,319,107.69
资产总计	1,679,822,300.11	1,941,085,477.36
流动负债：		
短期借款	31,173,236.05	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	246,342.91	6,819.71
预收款项	1,062,178.35	825,495.42
合同负债		3,428,571.43
应付职工薪酬	1,090,428.90	2,162,212.37
应交税费	25,245,521.12	23,250,746.09
其他应付款	251,581,585.14	393,878,930.65
其中：应付利息		
应付股利	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	15,170,615.27	15,198,790.30
其他流动负债		171,428.57
流动负债合计	325,569,907.74	488,999,383.11
非流动负债：		
长期借款	94,000,000.00	109,000,000.00
应付债券		

其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	94,000,000.00	109,000,000.00
负债合计	419,569,907.74	597,999,383.11
所有者权益：		
股本	1,289,223,949.00	1,289,223,949.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	149,398,642.92	229,285,023.41
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	63,607,911.99	63,607,911.99
未分配利润	-241,978,111.54	-239,030,790.15
所有者权益合计	1,260,252,392.37	1,343,086,094.25
负债和所有者权益总计	1,679,822,300.11	1,941,085,477.36

3、合并利润表

单位：元

项目	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	255,183,239.88	269,090,002.15
其中：营业收入	255,183,239.88	269,090,002.15
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	265,229,593.81	275,503,640.28
其中：营业成本	162,901,821.04	166,023,889.82
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	22,152,796.31	22,242,050.69
销售费用	12,174,351.95	12,369,746.65

管理费用	61,832,041.40	61,869,415.26
研发费用		
财务费用	6,168,583.11	12,998,537.86
其中：利息费用	26,200,854.08	31,957,103.13
利息收入	21,061,876.32	19,472,768.46
加：其他收益	3,473,009.06	4,333,102.44
投资收益（损失以“-”号填列）	101,742,205.58	5,233,683.63
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-123,014.50	4,736,747.03
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-8,906,458.00	-9,752,087.20
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-17,784,443.62	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-39,326.74	50,990.31
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	68,438,632.35	-6,547,948.95
加：营业外收入	731,347.30	8,350,381.64
减：营业外支出	392,391.47	789,369.30
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	68,777,588.18	1,013,063.39
减：所得税费用	6,142,901.71	7,136,739.29
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	62,634,686.47	-6,123,675.90
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	62,634,686.47	-6,123,675.90
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润	56,193,473.51	-16,872,928.88
2.少数股东损益	6,441,212.96	10,749,252.98
六、其他综合收益的税后净额		-1,305,912.52
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-1,305,912.52
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值		

变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		-1,305,912.52
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		-1,305,912.52
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	62,634,686.47	-7,429,588.42
归属于母公司所有者的综合收益总额	56,193,473.51	-18,178,841.40
归属于少数股东的综合收益总额	6,441,212.96	10,749,252.98
八、每股收益		
(一) 基本每股收益	0.0436	-0.0131
(二) 稀释每股收益	0.0436	-0.0131

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：32,470.75 元，上期被合并方实现的净利润为：31,189,721.07 元。

法定代表人：覃聚微 主管会计工作负责人：刘克文 会计机构负责人：邱涛

4、母公司利润表

单位：元

项目	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	24,930,450.83	24,754,864.19
减：营业成本	25,752,619.98	29,273,353.74
税金及附加	5,026,682.97	4,275,226.34
销售费用	1,618,953.31	1,363,754.88
管理费用	28,396,410.75	19,727,887.43
研发费用		
财务费用	-1,867,391.84	-4,841,306.20
其中：利息费用	8,521,476.31	9,565,642.17
利息收入	10,422,017.16	14,495,952.57
加：其他收益	318,801.16	26,040.96
投资收益（损失以“-”号填列）	45,980,048.46	-1,503,105.54
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-258,290.77	1,983,019.01
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以		

“—”号填列)		
信用减值损失（损失以“-”号填列)	-14,256,096.55	-7,123,491.48
资产减值损失（损失以“-”号填列)	-1,038,536.75	
资产处置收益（损失以“-”号填列)		
二、营业利润（亏损以“-”号填列)	-2,992,608.02	-33,644,608.06
加：营业外收入	95,238.35	200,000.11
减：营业外支出	49,951.72	358.28
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列)	-2,947,321.39	-33,444,966.23
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列)	-2,947,321.39	-33,444,966.23
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列)	-2,947,321.39	-33,444,966.23
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列)		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	-2,947,321.39	-33,444,966.23
七、每股收益		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	307,215,364.65	304,003,198.42
客户存款和同业存放款项净增加额		

向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	786,225.01	28,242,900.57
收到其他与经营活动有关的现金	25,438,168.05	32,709,372.61
经营活动现金流入小计	333,439,757.71	364,955,471.60
购买商品、接受劳务支付的现金	57,417,910.30	55,588,839.40
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	47,735,883.11	52,550,151.65
支付的各项税费	91,659,968.53	17,232,033.90
支付其他与经营活动有关的现金	63,692,432.61	60,124,675.26
经营活动现金流出小计	260,506,194.55	185,495,700.21
经营活动产生的现金流量净额	72,933,563.16	179,459,771.39
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,600,000.00	
取得投资收益收到的现金	4,235,409.10	5,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	27,045.30	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		25,684,525.47
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	5,862,454.40	30,684,525.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	69,748,722.67	36,508,174.12
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	4,767,768.99	
投资活动现金流出小计	74,516,491.66	36,508,174.12
投资活动产生的现金流量净额	-68,654,037.26	-5,823,648.65
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	31,130,000.00	64,980,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	117,333,091.82	
筹资活动现金流入小计	148,463,091.82	64,980,000.00
偿还债务支付的现金	136,329,800.00	114,720,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	24,605,115.12	29,474,864.10

其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	125,877,293.08	2,316,308.72
筹资活动现金流出小计	286,812,208.20	146,511,172.82
筹资活动产生的现金流量净额	-138,349,116.38	-81,531,172.82
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-1,693.71
五、现金及现金等价物净增加额	-134,069,590.48	92,103,256.21
加：期初现金及现金等价物余额	300,362,961.32	208,259,705.11
六、期末现金及现金等价物余额	166,293,370.84	300,362,961.32

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	22,337,258.71	32,188,417.79
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	363,128,238.86	196,185,426.25
经营活动现金流入小计	385,465,497.57	228,373,844.04
购买商品、接受劳务支付的现金	526,854.60	106,512.00
支付给职工以及为职工支付的现金	8,027,857.97	9,484,893.58
支付的各项税费	3,279,623.20	2,498,534.47
支付其他与经营活动有关的现金	320,372,195.49	170,474,630.44
经营活动现金流出小计	332,206,531.26	182,564,570.49
经营活动产生的现金流量净额	53,258,966.31	45,809,273.55
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	124,573.80	297,426.20
投资支付的现金	68,266,672.00	970,200.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	68,391,245.80	1,267,626.20
投资活动产生的现金流量净额	-68,391,245.80	-1,267,626.20
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	31,130,000.00	50,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	26,194,996.70	
筹资活动现金流入小计	57,324,996.70	50,000,000.00
偿还债务支付的现金	65,000,000.00	62,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,582,803.86	9,610,894.41
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	73,582,803.86	71,810,894.41
筹资活动产生的现金流量净额	-16,257,807.16	-21,810,894.41
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		

五、现金及现金等价物净增加额	-31,390,086.65	22,730,752.94
加：期初现金及现金等价物余额	36,805,120.31	14,074,367.37
六、期末现金及现金等价物余额	5,415,033.66	36,805,120.31

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2023 年度														
	归属于母公司所有者权益													少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	股本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他	小计		
	优先 股	永续 债	其他												
一、 上年 期末 余额	1,289,223.94				70,039,921.97				62,895,962.64		-336,011,667.64		1,086,148,165.97	-8,869,778.85	1,077,278,387.12
加： 会计 政策 变更											155,918.90		155,918.90		155,918.90
期差 错更 正															0.00
他					277,569,896.00						106,904,418.86		384,474,314.86	191,208,538.11	575,682,852.97
二、 本年 期初 余额	1,289,223.94				347,609,817.97				62,895,962.64		-228,951,329.88		1,470,778,399.73	182,338,759.26	1,653,117,158.99
三、 本期 增减 变动 金额 (减 少以 “-” 号填 列)					-347,609,817.97				-62,895,962.64		22,913,097.91		-387,592,682.70	6,441,212.96	-381,151,469.74
(一) 综合 收益 总额											56,193,473.51		56,193,473.51	6,441,212.96	62,634,686.47
(二) 所					-467,								-443,		-443,

有者投入和减少资本					795,139.09								786,156.21		786,156.21
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他					-467,795.139.09								-443,786.156.21		-443,786.156.21
(三) 利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配															
4. 其他															

合收益总额							5,912.52				72,928.88		78,841.40	52.98	9,588.42
(二) 所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
(三) 利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分															

配															
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期															

提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	1,289,223,949.00				347,609,817.97				62,895,962.64		-228,951,329.88		1,470,778.39	182,338,759.26	1,653,117,158.99

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2023 年度											所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,289,223,949.00				229,285,023.41				63,607,911.99	-239,030,790.15		1,343,086,094.25
加：会计政策变更												
期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,289,223,949.00				229,285,023.41				63,607,911.99	-239,030,790.15		1,343,086,094.25
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）					-79,886,380.49					-2,947,321.39		-82,833,701.88
(一)												

综合收益总额										2,947,321.39		2,947,321.39
(二) 所有者投入和减少资本												-79,886,380.49
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												-79,886,380.49
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他												
(四)												

所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六												

其他												
四、本期期末余额	1,289,223,949.00				149,398,642.92				63,607,911.99	-241,978,111.54		1,260,252,392.37

上期金额

单位：元

项目	2022 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,289,223,949.00				229,285,023.41				63,607,911.99	-205,585,823.92		1,376,531,060.48
加：会计政策变更												
期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,289,223,949.00				229,285,023.41				63,607,911.99	-205,585,823.92		1,376,531,060.48
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）										-33,444,966.23		-33,444,966.23
（一）综合收益总额										-33,444,966.23		-33,444,966.23
（二）所有者投入和减少资												

本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股												

本)												
2. 盈 余公 积转 增资 本 (或 股 本)												
3. 盈 余公 积弥 补亏 损												
4. 设 定受 益计 划变 动额 结转 留存 收益												
5. 其 他综 合收 益结 转留 存收 益												
6. 其 他												
(五) 专项 储备												
1. 本 期提 取												
2. 本 期使 用												
(六) 其他												
四、 本期 期末 余额	1,289, 223,94 9.00				229,28 5,023. 41				63,607 ,911.9 9	- 239,03 0,790. 15		1,343, 086,09 4.25

三、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”）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11月30日取得成都市市场监督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12月31日，本公司总股本为1,289,223,949.00股，股本情况详见附注七、29。

本公司组织形式：其他股份有限公司（上市）

本公司注册地址：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区府城大道西段399号10栋5楼

本公司总部办公地址：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区府城大道西段399号10栋5楼

本公司主要经营以自有资金从事投资活动；组织体育表演活动；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；非居住房地产租赁；户外用品销售；非公路休闲车及零配件销售；体育用品设备出租；体育用品及器材批发；会议及展览服务；国内贸易代理；体育用品及器材零售；租赁服务（不含许可类租赁服务）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；知识产权服务（专利代理服务除外）；广告发布；广告设计、代理；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询。

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12月31日，本公司纳入合并范围的子公司共21户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本年合并范围比上年减少3户，详见本附注七“合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 40 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2023 年修订）》的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。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、持续经营

本公司对自本年末 12 个月内的持续经营能力进行了评估，未发现影响本公司持续经营能力的事项，本公司以持续经营能力为基础编制财务报表是合理的。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2023 年 12 月 31 日的财务状况及 2023 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2023 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

2、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。

3、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。

4、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。本公司编制本财务报表时采用的货币为人民币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

项目	重要性标准
本年重要的应收款项核销	单项金额超过 100 万元人民币及以上
账龄超过 1 年的重要预付款项	单项金额超过 100 万元人民币及以上
重要的在建工程	单项在建工程余额或单项转固金额超过资产总额 0.5%及以上
合同资产账面价值发生重大变动	单项变动金额占合同资产账面价值 10%及以上
账龄超过 1 年的重要应付账款	单项金额超过 100 万元人民币及以上
账龄超过 1 年的重要预收款项	单项金额超过 100 万元人民币及以上
账龄超过 1 年的重要其他应付款项	逾期且单项金额占资产总额 0.5%及以上
重要的非全资子公司	单个子公司的净资产绝对值占公司合并归母净资产绝对值的 1%及以上，或单个子公司的营业收入占公司合并营业收入的 10%及以上
重要的合营企业或联营企业	账面价值占长期股权投资账面价值 10%及以上

6、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、6“控制的判断标准和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五、21“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。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准

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。其中，本公司享有现时权利使本公司目前有能力主导被投资方的相关活动，而不论本公司是否实际行使该权利，视为本公司拥有对被投资方的权力；本公司自被投资方取得的回报可能会随着被投资方业绩而变动的，视为享有可变回报；本公司以主要责任人身份行使决策权的，视为本公司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。

本公司在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。相关事实和情况主要包括：被投资方的设立目的；被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策；本公司享有的权利是否使本公司目前有能力主导被投资方的相关活动；本公司是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报；本公司是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额；本公司与其他方的关系等。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期初数。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期初数和对比数。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。

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期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该子公司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，详见本附注五、21“长期股权投资”或本附注五、11“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”（详见本附注五、21“长期股权投资”（2）④）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。

8、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，按照本附注五、21“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。

9、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。

10、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可供出售的外币货币性项目除摊余成本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；年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或即期汇率的近似汇率折算。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。

在处置本公司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。

11、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。

12、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

13、应收账款

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造工程款项
2) 其他	本组合为除业主尚未结算的建造工程款项以外的合同资产

14、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和同一控制下往来单位之间的应收款项以外的其他组合，本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。公司根据账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。

15、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五、13、应收账款。

16、存货

（1）存货的分类

存货按成本进行初始计量。存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品、库存商品等。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。

17、持有待售资产

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。

18、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

19、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

20、长期应收款

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	合并范围内各家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。

21、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五、11“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、6“控制的判断标准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。

22、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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五、27“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。

23、固定资产

（1）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）折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋、建筑物及装饰工程	年限平均法	10-50	0-10	10-1.8
机器设备	年限平均法	3-11	10	30-8.18
电子、办公设备	年限平均法	3-10	0-10	33.33-9
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	6.33-4.75

24、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五、27“长期资产减值”

25、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。

26、无形资产

(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

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) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

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。

- 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五、27“长期资产减值”。

27、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。

28、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。

29、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。

30、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

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。

（2）离职后福利的会计处理方法

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。

（3）辞退福利的会计处理方法

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）。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

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。

31、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。

32、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。

33、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

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。

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况

34、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。

35、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。

36、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

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

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（4）所得税的抵销

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

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

37、租赁

（1）作为承租方租赁的会计处理方法

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（详见本附注五、23“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）作为出租方租赁的会计处理方法

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。

38、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。

39、重要会计政策和会计估计变更

（1）重要会计政策变更

适用 不适用

单位：元

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
《企业会计准则解释第 16 号》	递延所得税资产	4,394,723.90
《企业会计准则解释第 16 号》	递延所得税负债	4,160,857.24
《企业会计准则解释第 16 号》	未分配利润	155,918.90

《企业会计准则解释第 16 号》	少数股东权益	77,947.76
《企业会计准则解释第 16 号》	所得税费用	-123,033.49
《企业会计准则解释第 16 号》	净利润	123,033.49

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 号问题一：

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。本公司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，本公司决定于 2023 年 1 月 1 日执行上述规定，并在 2023 年度财务报表中对 2022 年 1 月 1 日之后发生的该等单项交易追溯应用。对于 2022 年 1 月 1 日之前发生的该等单项交易，如果导致 2022 年 1 月 1 日相关资产、负债仍然存在暂时性差异的，本公司在 2022 年 1 月 1 日确认递延所得税资产和递延所得税负债，并将差额（如有）调整 2022 年 1 月 1 日的留存收益。

（2）重要会计估计变更

适用 不适用

（3）2023 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

调整情况说明

报表项目	对财务报表的影响金额（增加“+”，减少“-”）	
	合并报表	公司报表
递延所得税资产	4,394,723.90	
递延所得税负债	4,160,857.24	
未分配利润	155,918.90	
少数股东权益	77,947.76	
所得税费用	-123,033.49	
净利润	123,033.49	

40、其他

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）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。

（2）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。

（3）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。

（4）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。

（5）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。

（6）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。

（7）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。

（8）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。

（9）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。

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按销售商品、提供劳务收入计征	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计缴	按实际缴纳的流转税的 1%、5%、7% 计缴。
企业所得税	按应纳税所得额计缴	按应纳税所得额的 25% 计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴	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计缴	按实际缴纳的流转税的 2% 计缴。
土地使用税	按使用土地面积的 2-15 元/年/平方米计缴	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	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	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。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
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%

2、税收优惠

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，本公司及子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、其他

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	239,665.86	541,121.95
银行存款	168,775,470.75	299,371,972.43

其他货币资金	28,179,637.88	480,704.19
合计	197,194,774.49	300,393,798.57

其他说明：

受限制的货币资金明细如下：

项 目	年末余额	年初余额
冻结资金（注 1）	2,901,403.65	30,837.25
信用证保证金（注 2）	28,000,000.00	
合 计	30,901,403.65	30,837.25

注 1：银行存款 29,275.35 元为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。银行存款中 1.9 元为已注销子公司长兴莱茵达新能源有限公司的账户转入余额已冻结。银行存款中 2872126.40 元系莱茵体育与嘉兴市嘉禾北京城购物广场有限公司、上海莱德置业有限公司物业服务合同纠纷冻结。

注 2：其他货币资金 28,000,000.00 元系子公司成都文化旅游发展股份有限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 2025 年 8 月 15 日，该国内信用证保证金使用受限。

2、应收账款

（1）按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	36,480,982.79	35,513,435.14
1 至 2 年		674,208.99
2 至 3 年		6,762.57
3 年以上	4,154,056.24	4,154,056.24
4 至 5 年		214,871.00
5 年以上	4,154,056.24	3,939,185.24
合计	40,635,039.03	40,348,462.94

（2）按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项	3,889,70	9.57%	3,889,70	100.00%		3,889,70	9.64%	3,889,70	100.00%	

计提坏账准备的应收账款	7.20		7.20			7.20		7.20		
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	36,745,331.83	90.43%	1,956,223.66	5.32%	34,789,108.17	36,458,755.74	90.36%	1,977,295.94	5.42%	34,481,459.80
其中：										
账龄组合	36,745,331.83	90.43%	1,956,223.66	5.32%	34,789,108.17	36,458,755.74	90.36%	1,977,295.94	5.42%	34,481,459.80
合计	40,635,039.03	100.00%	5,845,930.86	14.39%	34,789,108.17	40,348,462.94	100.00%	5,867,003.14	14.54%	34,481,459.80

按单项计提坏账准备：3,889,707.20

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
沈阳莱德家居有限公司	1,200,000.00	1,200,000.00	0.00	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	0.00	1,188,238.06	100.00%	预计无法收回
上海深友建设发展有限公司	718,013.70	718,013.70	0.00	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	0.00	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	0.00	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	0.00	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	0.00	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	0.00	59,634.68	100.00%	预计无法收回
其他	139,712.50	139,712.50	0.00	139,712.50	100.00%	预计无法收回
合计	3,889,707.20	3,889,707.20	0.00	3,889,707.20		

按组合计提坏账准备：1,956,223.66

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内（含1年）	36,480,982.79	1,824,049.14	5.00%
1年至2年（含2年）			
2年至3年（含3年）			
3年以上	264,349.04	132,174.52	50.00%
合计	36,745,331.83	1,956,223.66	

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

适用 不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项	3,889,707.20					3,889,707.20
组合	1,977,295.94	-18,224.11			-2,848.17	1,956,223.66
合计	5,867,003.14	-18,224.11			-2,848.17	5,845,930.86

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

(4) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的应收账款	0.00

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

应收账款核销说明：

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
丽水市体育发展服务中心	29,400,000.00		29,400,000.00	72.35%	1,470,000.00
丽水市星球体育发展有限公司	2,504,416.12		2,504,416.12	6.16%	125,220.80
沈阳莱德家居有限公司	1,200,000.00		1,200,000.00	2.95%	1,200,000.00
沈阳供暖集团有限公司	1,188,238.06		1,188,238.06	2.92%	1,188,238.06

上海深友建设发展有限公司	718,013.70		718,013.70	1.77%	718,013.70
合计	35,010,667.88		35,010,667.88	86.15%	4,701,472.56

3、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	71,668,138.92	58,993,304.20
合计	71,668,138.92	58,993,304.20

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	124,400,343.83	124,547,229.96
股权转让款	30,121,560.92	30,121,560.92
保证金	8,056,248.56	9,629,326.65
维修基金及保修金	13,512,109.83	21,014,406.77
其他	6,716,244.66	2,451,249.49
业绩补偿款	24,008,982.88	
合计	206,815,490.68	187,763,773.79

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	29,018,584.36	7,208,383.54
1至2年	5,150,942.31	26,129,170.43
2至3年	25,997,991.83	12,343,034.62
3年以上	146,647,972.18	142,083,185.20
3至4年	12,294,904.71	19,012,107.54
4至5年	18,028,481.53	1,257,248.91
5年以上	116,324,585.94	121,813,828.75
合计	206,815,490.68	187,763,773.79

3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其										

中：										
其中：										
按信用 风险特 征组合 计提坏 账准备 的其他 应收款 项										

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

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）	
2023 年 1 月 1 日余额	23,400,729.38		105,369,740.21	128,770,469.59
2023 年 1 月 1 日余额 在本期				
本期计提	8,924,682.11			8,924,682.11
其他变动	-781,094.62		-1,766,705.32	-2,547,799.94
2023 年 12 月 31 日余 额	31,544,316.86		103,603,034.90	135,147,351.76

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

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和同一控制下往来单位之间的应收款项以外的其他组合，本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。公司根据账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□适用 □不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
组合	128,770,469.59	8,924,682.11			-2,547,799.94	135,147,351.76
合计	128,770,469.59	8,924,682.11			-2,547,799.94	135,147,351.76

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

5) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

其他应收款核销说明：

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
鸿翔控股集团有限公司	股权转让款	30,121,560.92	3-4 年 12,294,904.71, 4-5 年 17,826,656.21	14.56%	15,060,780.46
大宁进出口有限公司	往来款	27,000,000.00	5 年以上	13.06%	27,000,000.00
莱茵达控股集团有限公司	业绩补偿款	24,008,982.88	1 年以内	11.61%	1,200,449.14
香港莱茵达投资有限公司	往来款	23,898,358.73	2-3 年 23,883,820.00, 5 年以上 14,538.73	11.56%	7,165,146.00
贵州黔南华益矿业股份有限公司	往来款	22,633,948.85	5 年以上	10.94%	22,633,948.85
合计		127,662,851.38		61.73%	73,060,324.45

7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

单位：元

其他说明：

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	3,004,053.51	98.62%	2,586,686.01	97.07%
1至2年	7,118.56	0.23%	19,658.58	0.74%
2至3年			0.65	0.00%
3年以上	34,964.05	1.15%	58,472.05	2.19%
合计	3,046,136.12		2,664,817.29	

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的年末余额前五名预付款项汇总金额为 2,142,399.56 元，占预付款项年末余额合计数的比例为 70.33%。

其他说明：

5、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

参照披露

(1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
开发产品	27,682,321.62	70,396.32	27,611,925.30	78,036,991.16	5,693,745.27	72,343,245.89
库存商品	4,881,884.69		4,881,884.69	4,518,400.06		4,518,400.06
合计	32,564,206.31	70,396.32	32,493,809.99	82,555,391.22	5,693,745.27	76,861,645.95

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
------	------	--------	-------	------	----------	----------	------------	------	-----------	--------------	------

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
------	------	------	------	------	------	-----------	--------------

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
------	------	------	------	------

（2）存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发产品	5,693,745.27				5,623,348.95	70,396.32	
合计	5,693,745.27				5,623,348.95	70,396.32	

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		

（3）存货期末余额中利息资本化率的情况

无

（4）存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
商铺、写字楼及其车位	10,146,073.97		
合计	10,146,073.97		

（5）一年内到期的其他债权投资

适用 不适用

6、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
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	5,829,274.75	5,305,754.20
增值税借方余额重分类	12,207,317.65	7,596,183.63
其他留抵税费	475,506.97	415,482.73
合计	18,512,099.37	13,332,709.49

其他说明：

7、其他权益工具投资

单位：元

项目名称	期末余额	期初余额	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	本期末累计计入其他综合收益的利得	本期末累计计入其他综合收益的损失	本期确认的股利收入	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
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						

本期存在终止确认

单位：元

项目名称	转入留存收益的累计利得	转入留存收益的累计损失	终止确认的原因

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	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	

其他说明：

8、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动								期末余额 (账面价值)	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			
一、合营企业													
二、联营企业													
浙江黄龙体育投资管理 有限公司	20,976,827.52				-258,290.77					1,038,536.75		19,680,000.00	1,038,536.75
北京外企莱茵体育文化 有限责任公司	4,361,564.17			1,600,000.00	135,276.27						-2,896,840.44	0.00	
贵州黔南华益矿业有限 公司	0.00	1,067,844.10										0.00	1,067,844.10
小计	25,338,391.69	1,067,844.10	0.00	1,600,000.00	123,014.50	0.00	0.00	0.00	0.00	1,038,536.75	-2,896,840.44	19,680,000.00	2,106,380.85
合计	25,338,391.69	1,067,844.10	0.00	1,600,000.00	123,014.50	0.00	0.00	0.00	0.00	1,038,536.75	-2,896,840.44	19,680,000.00	2,106,380.85

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据

浙江黄龙体育投资管理有限公司	20,718,536.75	19,680,000.00	1,038,536.75	公允价值采用资产基础法；处置费用按照不同费用类别根据相关规定确定。	①资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。②根据相关规定，处置费用共包含四部分，分别为印花税、产权交易费、中介服务费及资产出售前的整理费用。	①对于银行存款，通过收集相关资料及函证对账款进行分析确认，以核实后的账面价值确认评估值；②对于往来款项，通过收集相关资料并取得审计单位的函证扫描件来分析确认。③对于全资子公司的长期投资，采用企业价值评估的方法对被投资单位进行整体评估，再按被评估单位持股比例计算长期投资价值；对于持股比例较小的非控股公司，采用审定后的财务报表净资产账面价值乘以产权持有人的持股比例计算长期股权投资价值；④对电子设备采用成本法进行评估。成本法计算公式如下： 评估值=重置成本×成新率
合计						

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

其他说明：

9、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	1,179,643,169.72	48,813,921.05		1,228,457,090.77
2.本期增加金额	938,340.96			938,340.96
(1) 外购	938,340.96			938,340.96
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	426,268,390.23			426,268,390.23
(1) 处置	8,463,199.66			8,463,199.66
(2) 其他转出	417,805,190.57			417,805,190.57
4.期末余额	754,313,120.45	48,813,921.05		803,127,041.50
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	179,283,441.80	5,115,224.55		184,398,666.35
2.本期增加金额	30,186,669.48	976,278.48		31,162,947.96
(1) 计提或摊销	30,186,669.48	976,278.48		31,162,947.96
3.本期减少金额	74,344,311.61			74,344,311.61
(1) 处置	1,301,078.36			1,301,078.36
(2) 其他转出	73,043,233.25			73,043,233.25
4.期末余额	135,125,799.67	6,091,503.03		141,217,302.70
三、减值准备				
1.期初余额	6,868,993.27			6,868,993.27
2.本期增加金额	2,580,499.00			2,580,499.00
(1) 计提	2,580,499.00			2,580,499.00
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				

4.期末余额	9,449,492.27			9,449,492.27
四、账面价值				
1.期末账面价值	609,737,828.51	42,722,418.02		652,460,246.53
2.期初账面价值	993,490,734.65	43,698,696.50		1,037,189,431.15

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

单位：元

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
子公司上海莱德金山区朱泾镇人民路 58 号 1-3 层房产	25,250,948.00	22,670,449.00	2,580,499.00	25.39 年	租金增长率 3%、折现率 6%	租金增长率 3%、折现率 6%	租金增值率：根据现有房产的收入经营模式、周边租赁情况进行预测

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

其他说明：

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位：元

项目名称	地理位置	竣工时间	建筑面积	报告期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因及报告索引
------	------	------	------	---------	--------	--------	----------	---------------

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

是 否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

是 否

10、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	576,382,199.68	642,684,699.28
固定资产清理	802,777.69	
合计	577,184,977.37	642,684,699.28

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋、建筑物及装饰工程	机器设备	电子、办公设备	运输设备	索道	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	785,760,064.30	69,754,023.57	56,030,545.68	6,983,131.56	210,832,905.98	1,129,360,671.09
2.本期增加金额	28,342,742.37	43,414.63	4,120,421.32			32,506,578.32
(1) 购置		43,414.63	1,737,231.82			1,780,646.45
(2) 在建工程转入	28,342,742.37		2,383,189.50			30,725,931.87
(3) 企业合并增加						
3.本期减少金额	108,733,076.27	4,570,483.21	20,285,418.17	673,949.85	14,896,482.21	149,159,409.71
(1) 处置或报废	54,337,785.51	4,505,483.21	19,900,765.40		14,896,482.21	93,640,516.33
(2) 其他转出	54,395,290.76	65,000.00	384,652.77	673,949.85		55,518,893.38
4.期末余额	705,369,730.40	65,226,954.99	39,865,548.83	6,309,181.71	195,936,423.77	1,012,707,839.70
二、累计折旧						
1.期初余额	278,383,100.69	40,216,495.60	45,788,657.96	4,885,290.81	108,933,509.61	478,207,054.67
2.本期增加金额	20,447,735.38	4,373,334.75	3,327,835.46	428,427.76	9,117,016.37	37,694,349.72
(1) 计提	20,447,735.38	4,373,334.75	3,327,835.46	428,427.76	9,117,016.37	37,694,349.72
3.本期减少金额	48,482,132.75	3,785,238.69	18,797,631.91	606,554.53	14,151,658.10	85,823,215.98
(1) 处置或报废	38,341,296.36	3,726,738.69	18,451,444.41		14,151,658.10	74,671,137.56
(2) 其他转出	10,140,836.39	58,500.00	346,187.50	606,554.53		11,152,078.42
4.期末余额	250,348,703.32	40,804,591.66	30,318,861.51	4,707,164.04	103,898,867.88	430,078,188.41

三、减值准备						
1.期初余额	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	3,704,126.78	142,333.90	835,231.55		595,824.11	5,277,516.34
(1) 处置或报废	3,704,126.78	142,333.90	835,231.55		595,824.11	5,277,516.34
4.期末余额	6,247,451.61					6,247,451.61
四、账面价值						
1.期末账面价值	448,773,575.47	24,422,363.33	9,546,687.32	1,602,017.67	92,037,555.89	576,382,199.68
2.期初账面价值	499,011,592.11	29,456,595.75	10,219,274.30	2,097,840.75	101,899,396.37	642,684,699.28

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

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	105,241,192.37		150,219,693.12	

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
无	

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
首峰别苑	7,406,299.99	正在办理中（注）
日月坪索道上站	3,380,375.39	正在办理中（注）
日月坪索道下站	5,591,358.16	正在办理中（注）
游客中心	2,749,923.53	正在办理中（注）
阿尔卑斯公厕	2,367,341.24	正在办理中（注）
打索场锅炉房	1,103,284.17	正在办理中（注）
雪场锅炉房	1,262,583.79	正在办理中（注）
滑雪大厅泵房	1,195,937.78	正在办理中（注）
商业街 1-1 号店铺		正在办理中（注）
西岭雪山滑雪场商业街 2-1 号店铺		正在办理中（注）
商业街 3-1 号店铺		正在办理中（注）
商业街 4-1 号店铺		正在办理中（注）
商业街 5-1 号店铺		正在办理中（注）

商业街 6-1 号店铺		正在办理中（注）
溜索站及溜索基础	80,363.95	正在办理中（注）
桑拿房和洗衣房	102,339.60	正在办理中（注）
锅炉房	58,849.56	正在办理中（注）

其他说明：

（5）固定资产的减值测试情况

适用 不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

单位：元

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
成都文化旅游发展股份有限公司西岭雪山酒店相关提档升级拟拆除的资产	14,968,185.56	802,777.69	14,165,407.87	可变现净值	回收处置的市场价格	结合公司以往经验及现行行情、拆除资产是否有二次回收利用价值、市场询价
合计	14,968,185.56	802,777.69	14,165,407.87			

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

其他说明：

（6）固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房屋	744,824.11	
索道	57,953.58	
合计	802,777.69	

其他说明：

11、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	96,003,623.93	2,127,797.74
合计	96,003,623.93	2,127,797.74

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
高山速降自行车项目				1,718,279.62		1,718,279.62
首峰别苑酒店装修等	17,166,650.54		17,166,650.54			
交通索道	58,215,358.74		58,215,358.74	409,518.12		409,518.12
斯堪的纳酒店装修(2023)	755,998.37		755,998.37			
山地酒店装修(2023)	19,244,983.29		19,244,983.29			
枫叶宾馆提档升级	620,632.99		620,632.99			
合计	96,003,623.93		96,003,623.93	2,127,797.74		2,127,797.74

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	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	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
首峰别苑酒店装修等	29,487,500.00		17,166,650.54			17,166,650.54	58.22%	58.22				其他
滑雪大厅装修(2023年)	24,906,700.00		19,027,711.29	19,027,711.29			94.06%	100.00				其他
交通索道	131,731,100.00	409,518.12	57,805,840.62			58,215,358.74	44.19%	44.19	115,734.64	115,734.64	0.00%	其他
山地酒店装修(2023)	29,825,400.00		19,244,983.29			19,244,983.29	64.53%	64.53				其他
合计	215,949,700.00	409,518.12	113,245,185.74	19,027,711.29		94,626,992.57			115,734.64	115,734.64		

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	计提原因
----	------	------	------	------	------

其他说明：

(4) 在建工程的减值测试情况

□适用□不适用

(5) 工程物资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

其他说明：

12、使用权资产**(1) 使用权资产情况**

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器运输办公设备	国有资源使用权		合计
一、账面原值					
1.期初余额	2,886,729.19		27,703,260.65		30,589,989.84
2.本期增加金额					
3.本期减少金额	473,107.04				473,107.04
4.期末余额	2,413,622.15		27,703,260.65		30,116,882.80
二、累计折旧					
1.期初余额	952,898.28		1,910,569.70		2,863,467.98
2.本期增加金额	520,913.05		955,284.84		1,476,197.89
(1) 计提	520,913.05		955,284.84		1,476,197.89
3.本期减少金额	414,172.33				414,172.33
(1) 处置	414,172.33				414,172.33

4.期末余额	1,059,639.00		2,865,854.54		3,925,493.54
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加 金额					
(1) 计 提					
3.本期减少 金额					
(1) 处 置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面 价值	1,353,983.15		24,837,406.11		26,191,389.26
2.期初账面 价值	1,933,830.91		25,792,690.95		27,726,521.86

(2) 使用权资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

13、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件及其他	合计
一、账面原值					
1.期初余额	17,419,974.32			3,033,264.87	20,453,239.19
2.本期增加 金额				387,922.53	387,922.53
(1) 购 置				387,922.53	387,922.53
(2) 内 部研发					
(3) 企 业合并增加					
3.本期减少 金额					
(1) 处 置					

4.期末余额	17,419,974.32			3,421,187.40	20,841,161.72
二、累计摊销					
1.期初余额	3,544,044.59			2,915,354.04	6,459,398.63
2.本期增加金额	374,492.64			44,650.23	419,142.87
(1) 计提	374,492.64			44,650.23	419,142.87
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	3,918,537.23			2,960,004.27	6,878,541.50
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	13,501,437.09			461,183.13	13,962,620.22
2.期初账面价值	13,875,929.73			117,910.83	13,993,840.56

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

(2) 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

14、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
浙江莱茵达投资管理有限公司	270,942.75					270,942.75

司						
合计	270,942.75					270,942.75

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
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

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

名称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
----	----------------	-----------	-------------

资产组或资产组组合发生变化

名称	变化前的构成	变化后的构成	导致变化的客观事实及依据
----	--------	--------	--------------

其他说明

(4) 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

(5) 业绩承诺完成及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明：

15、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
----	------	--------	--------	--------	------

装修改造工程等	4,639,723.62	2,474,431.32	2,689,257.19	31,625.01	4,393,272.74
合计	4,639,723.62	2,474,431.32	2,689,257.19	31,625.01	4,393,272.74

其他说明：

16、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	6,574,681.93	986,202.29	8,632,748.77	1,295,384.54
可抵扣亏损			46,759.35	11,689.84
固定资产折旧影响数	63,511,425.27	9,526,713.79	61,739,227.07	9,260,884.06
计入其他综合收益的其他金融资产公允价值变动	439,201.30	65,880.20	439,201.30	65,880.20
租赁负债影响数	28,304,920.34	4,245,738.05	29,172,431.89	4,394,723.90
合计	98,830,228.84	14,824,534.33	100,030,368.38	15,028,562.54

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
使用权资产影响数	26,085,132.13	3,912,769.82	27,613,320.83	4,160,857.24
应付款项	798,835.48	119,825.32	798,835.48	119,825.32
合计	26,883,967.61	4,032,595.14	28,412,156.31	4,280,682.56

(3) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	169,637,231.27	157,929,813.99
可抵扣亏损	383,458,546.63	550,841,147.09
合计	553,095,777.90	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

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2023		84,799,586.33	
2024	138,485,486.63	160,673,322.69	
2025	132,240,144.23	156,597,240.78	
2026	50,637,107.71	82,658,861.97	
2027	51,606,271.62	66,112,135.32	

2028	10,489,536.44		
合计	383,458,546.63	550,841,147.09	

其他说明：

17、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付长期资产购置款	2,063,448.76		2,063,448.76	21,603,187.70		21,603,187.70
合同资产	219,050,467.08		219,050,467.08	228,304,775.30		228,304,775.30
合计	221,113,915.84		221,113,915.84	249,907,963.00		249,907,963.00

其他说明：

18、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	30,901,403.65	30,901,403.65	冻结款及保证金	注 1	30,837.25	30,837.25	冻结款及保证金	注 5
存货					10,146,073.97	10,146,073.97	借款抵押、质押	注 7
固定资产					4,522,280.25	3,937,209.93	借款抵押、质押	注 9
应收账款	300,084.20	285,079.99	借款抵押、质押	注 2	214,482.98	201,574.54	借款抵押、质押	注 6
长期股权投资	93,936,346.71	93,936,346.71	借款抵押、质押	注 3	93,936,346.71	93,936,346.71	借款抵押、质押	注 8
投资性房地产	256,652,966.24	189,849,577.88	借款抵押、质押	注 4	457,136,980.15	399,784,646.76	借款抵押、质押	注 7、9
合计	378,918,674.40	312,100,281.83			565,987,001.31	508,036,689.16		

其他说明：

期末受限情况：

注 1：货币资金受限情况说明如下：

29,275.35 元为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。

1.9 元为已注销子公司长兴莱茵达新能源有限公司的账户转入余额已冻结。

28,000,000.00 元为子公司成都文化旅游发展股份有限公司国内信用证保证金。

2,872,126.40 元为公司与嘉兴市嘉禾北京城购物广场有限公司、上海莱德置业有限公司物业服务合同纠纷冻结资金。

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 号莱茵达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 10,900.00 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 12 月 31 日，该担保范围借款余额为 10,900.00 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说明如下：

本公司以位于杭州市余杭区东湖街道东湖北路莱茵旺角项目向中国民生银行股份有限公司杭州分行申请人民币 3,113.00 万元借款提供最高额抵押担保，最高债权额 9,206.00 万元。截至本报告期末，该担保范围借款余额为 3,113.00 万元，莱茵旺角投资性房地产账面原值 140,397,404.13 元，累计折旧 20,779,780.92 元，减值准备 2,804,402.01 元，账面价值 116,813,221.20 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 号莱茵达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 12 月 31 日，该担保范围借款余额为 10,900.00 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 38,514,535.02 元，账面价值为 39,595,051.12 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莲都区城北街 798 号的土地使用权（浙（2022）丽水市不动产权第 0050825 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，截至 2023 年 12 月 31 日，该担保范围借款余额 26,500.00 万元；该抵押土地使用权归属于投资性房地产部分的原值 38,145,975.97 元，累计折旧 4,704,670.41 元，账面价值为 33,441,305.56 元。

期初受限情况说明如下：

注 5：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。

注 6：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 号莱茵达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 12,400.00 万元借款提供最高额质押担保。

注 7：存货受限情况如下：

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

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，截至 2022 年 12 月 31 日，该担保范围借款余额 28,500.00 万元；该抵押土地使用权归属于投资性房地产部分的账面价值为 34,204,225.12 元，存货账面价值为 6,290,594.16 元。

注 8：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 2022 年 12 月 31 日，该担保范围借款余额为 12,400.00 万元。该质押股权的账面价值为 93,936,346.71 元。

注 9：投资性房地产、固定资产受限情况如下：

本公司以位于南通市崇川区-莱茵濠庭项目和公司全资子公司上海莱德置业有限公司以东林坊房地产项目共同向中国民生银行股份有限公司杭州分行申请人民币 10,000.00 万元借款提供最高额抵押担保，南通市崇川区-莱茵濠庭项目担保最高债权额为 4,445.00 万元，上海莱德担保最高债权额为 4,285.00 万元（均以评估价值为限额）。截至 2022 年 12 月 31 日，该担保范围借款余额为 0.00 万元。其中：南通市崇川区-莱茵濠庭项目投资性房地产已解除抵押，但东林坊房地产项目尚未办理解除抵押，东林坊房地产项目投资性房地产账面原值为 33,695,580.97 元，累计折旧为 3,518,841.60 元，减值准备为 4,046,080.97 元，账面价值为 26,130,658.40 元。

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 2022 年 12 月 31 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 18,917,263.56 元，账面价值 127,303,131.19 元；其中固定资产账面原值为 4,522,280.25 元，累计折旧为 585,070.32 元，账面价值为 3,937,209.93 元。

本公司子公司杭州莱茵达枫潭置业有限公司以位于杭州市拱墅区登云路-矩阵国际项目向江苏银行杭州分行申请人民币 10,000 万元借款提供最高额抵押担保。截至 2022 年 12 月 31 日，该担保范围借款余额为 5,118.00 万元。该抵押投资性房地产账面原值为 199,111,418.29 元，累计折旧为 30,348,152.28 元，账面价值为 168,763,266.01 元。

本公司子公司杭州莱茵达投资管理有限公司以持有位于杭州市西湖区文三路 535 号莱茵达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 2022 年 12 月 31 日，该担保范围借款余额为 12,400.00 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 34,726,220.10 元，账面价值为 43,383,366.04 元。

19、短期借款

（1）短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	31,173,236.05	50,076,388.57
合计	31,173,236.05	50,076,388.57

短期借款分类的说明：

20、应付账款

（1）应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	55,872,236.41	50,944,069.39
1 年以上	38,785,834.15	12,482,688.47
合计	94,658,070.56	63,426,757.86

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

单位：元

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	34,433,028.90	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
合计	36,004,460.20	

其他说明：

21、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	2,436,694.76	2,436,694.76
其他应付款	105,104,000.04	113,793,477.38
合计	107,540,694.80	116,230,172.14

(1) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
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

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

本年末，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

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
往来款	87,341,963.23	85,559,280.45
保证金	16,673,867.93	23,445,375.59
代收代缴款项	700,487.15	3,227,556.22
其他	387,681.73	1,561,265.12
合计	105,104,000.04	113,793,477.38

2) 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
无		

3) 按交易对手方归集的期末余额前五名的其他应付款情况

其他说明：

22、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	4,278,642.95	7,977,173.60
合计	4,278,642.95	7,977,173.60

23、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
销货合同相关的合同负债	19,157,661.85	18,806,772.88
合计	19,157,661.85	18,806,772.88

账龄超过1年的重要合同负债

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例

24、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	9,242,984.81	41,544,789.92	43,058,593.14	7,729,181.59
二、离职后福利-设定提存计划	8,071.43	4,040,676.84	4,048,748.27	
三、辞退福利	797,079.75	1,128,977.18	1,926,056.93	
合计	10,048,135.99	46,714,443.94	49,033,398.34	7,729,181.59

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	8,883,294.55	31,844,780.59	33,476,075.77	7,251,999.37
2、职工福利费	1,969.20	745,259.90	747,229.10	
3、社会保险费	1,345.42	2,095,562.26	2,096,907.68	
其中：医疗保险费		2,036,582.87	2,036,582.87	
工伤保险费	1,345.42	58,979.39	60,324.81	
4、住房公积金		2,935,650.00	2,935,650.00	
5、工会经费和职工教育经费	167,548.97	1,164,278.51	1,159,979.47	171,848.01
8、其他短期薪酬	188,826.67	2,759,258.66	2,642,751.12	305,334.21
合计	9,242,984.81	41,544,789.92	43,058,593.14	7,729,181.59

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		3,896,525.89	3,896,525.89	
2、失业保险费	8,071.43	144,150.95	152,222.38	
合计	8,071.43	4,040,676.84	4,048,748.27	

其他说明：

25、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	376,429.18	883,756.15
企业所得税	3,901,728.05	8,827,516.15
个人所得税	169,288.07	466,321.37
城市维护建设税	45,592.70	252,045.33
土地增值税	7,843,833.24	7,043,693.97
教育费附加	20,764.81	108,171.41
地方教育附加	10,599.77	68,729.51
房产税	23,090,467.85	22,653,409.31
土地使用税	2,629,571.20	2,582,347.83
印花税	260,407.01	15,146.22
其他	24,055.21	46,552,983.37
合计	38,372,737.09	89,454,120.62

其他说明：

26、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	35,723,626.38	35,871,170.77
一年内到期的租赁负债	713,017.21	858,051.59
合计	36,436,643.59	36,729,222.36

其他说明：

27、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	1,568,162.20	1,569,931.75
合计	1,568,162.20	1,569,931.75

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还		期末余额	是否违约
合计													

其他说明：

28、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	374,573,826.38	460,901,370.77
信用借款	14,830,200.00	14,980,000.00
减：一年内到期的长期借款	-35,723,626.38	-35,871,170.77
合计	353,680,400.00	440,010,200.00

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

29、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	49,852,468.38	52,123,700.11
减：未确认的融资费用	-21,547,548.10	-22,960,728.24
减：一年内到期的租赁负债	-713,017.21	-858,051.59
合计	27,591,903.07	28,304,920.28

其他说明：

30、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,289,223,949.00						1,289,223,949.00

其他说明：

说明：以上注释占总股本比例的计算中，质押比例根据期末总股本计算。

注 1：截至本年末，尚余有限售条件的境内法人持股 525,166 股未上市流通。

截至本年末，有限售条件的境内自然人持股中，郦琦持有 14,175 股，其他自然人均已解售。

注 2：截至本年末，公司股东莱茵达控股集团有限公司共持有 109,500,000 股无限售条件流通股（占总股本的 8.49%）被冻结或质押。

注 3：截至本年末，公司股东成都体育产业投资集团有限责任公司共持有 192,738,980 股无限售条件流通股（占总股本的 14.95%）被冻结或质押。

说明：以上注释占总股本比例的计算中，质押比例根据期末总股本计算。

31、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	325,008,794.43		325,008,794.43	
其他资本公积	22,601,023.54	50,203,979.58	72,805,003.12	
合计	347,609,817.97	50,203,979.58	397,813,797.55	

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本年资本公积增加系仲裁裁决莱茵达控股集团有限公司向公司支付 2020 年度业绩补偿款人民币 50,203,979.58 元。

32、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	62,895,962.64		62,895,962.64	
合计	62,895,962.64		62,895,962.64	

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本年同一控制下合并，资本公积不足冲减，依次冲减留存收益。

33、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-336,011,667.64	-299,846,624.15
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	107,060,337.76	87,768,223.15
调整后期初未分配利润	-228,951,329.88	-212,078,401.00
加：本期归属于母公司所有者的净利润	56,193,473.51	-16,872,928.88
同一控制企业合并冲减股东权益	33,280,375.60	
期末未分配利润	-206,038,231.97	-228,951,329.88

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 155,918.90 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 106,904,418.86 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润元。

34、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	248,329,751.59	160,994,765.58	264,466,245.32	164,286,659.62
其他业务	6,853,488.29	1,907,055.46	4,623,756.83	1,737,230.20
合计	255,183,239.88	162,901,821.04	269,090,002.15	166,023,889.82

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

是 否

单位：元

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	255,183,239.88	公司根据《关于退市新规下营业收入扣除事项的通知》，进行了	269,090,002.15	公司根据《关于退市新规下营业收入扣除事项的通知》，进行了

		全面自查，公司报告期内存在与主营业务无关的营业收入（因同一控制下企业合并，期初至合并日被合并方的收入已剔除），不存在不具备商业实质		全面自查，公司报告期内存在与主营业务无关的营业收入（因同一控制下企业合并，比较期间被合并方的收入已剔除），不存在不具备商业实质
营业收入扣除项目合计金额	100,313,415.56	公司根据《关于退市新规下营业收入扣除事项的通知》，进行了全面自查，公司报告期内存在与主营业务无关的营业收入（因同一控制下企业合并，期初至合并日被合并方的收入已剔除），不存在不具备商业实质	149,868,028.82	公司根据《关于退市新规下营业收入扣除事项的通知》，进行了全面自查，公司报告期内存在与主营业务无关的营业收入（因同一控制下企业合并，比较期间被合并方的收入已剔除），不存在不具备商业实质
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	39.31%		55.69%	
一、与主营业务无关的业务收入				
5.同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。	100,313,415.56	公司报告期内进行了同一控制下企业合并	149,868,028.82	公司报告期内进行了同一控制下企业合并，追溯合并子公司上年度收入
与主营业务无关的业务收入小计	100,313,415.56	公司根据《关于退市新规下营业收入扣除事项的通知》，进行了全面自查，公司报告期内存在与主营业务无关的营业收入（因同一控制下企业合并，期初至合并日被合并方的收入已剔除），不存在不具备商业实质	149,868,028.82	公司根据《关于退市新规下营业收入扣除事项的通知》，进行了全面自查，公司报告期内存在与主营业务无关的营业收入（因同一控制下企业合并，期初至合并日被合并方的收入已剔除），不存在不具备商业实质
二、不具备商业实质的收入				
不具备商业实质的收入小计	0.00	报告期内不存在此类业务	0.00	报告期内不存在此类业务
营业收入扣除后金额	154,869,824.32	公司根据《关于退市新规下营业收入扣除事项的通知》，进行了全面自查，公司报告期内存在与主营业务无关的营业收入（因同一控制下企业合并，期初至合并日被合并方的收入已剔除），不存在不具备商业实质。	119,221,973.33	公司根据《关于退市新规下营业收入扣除事项的通知》，进行了全面自查，公司报告期内存在与主营业务无关的营业收入（因同一控制下企业合并，期初至合并日被合并方的收入已剔除），不存在不具备商业实质。

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2		房地产销售		房地产租赁		体育		文化旅游		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型														
其中:														
按经营地区分类														
其中:														
浙江地区					87,872,371.90	45,167,798.29	35,606,822.75	27,991,648.75	10,212,393.53	11,320,948.33			133,691,588.18	84,480,395.37
其他地区							837,752.95	6,354,521.82	1,598,254.74	409,674.70	119,055,644.01	71,657,229.15	121,491,651.70	78,421,425.67
市场或客户类型														
其中:														
合同类型														
其中:														
固定成本合同					87,872,371.90	45,167,798.29	36,444,575.70	34,346,170.57	11,810,648.27	11,730,623.03	119,055,644.01	71,657,229.15	255,183,239.88	162,901,821.04
按商品转让的时间分类														
其中:														
在某一时点转让					87,872,371.90	162,901,821.04			11,810,648.27	11,730,623.03	119,055,644.01	71,657,229.15	218,738,664.18	128,555,650.47
租赁收入							36,444,575.70	34,346,170.57					36,444,575.70	34,346,170.57
按合同期限分类														
其														

中:														
长期合同						36,444,575.70	34,346,170.57	2,033,734.25					38,478,309.95	34,346,170.57
短期合同				87,872,371.90	45,167,798.29			9,776,914.02	11,730,623.03	119,055,644.01	71,657,229.15		216,704,929.93	128,555,650.47
按销售渠道分类														
其中:														
合计				87,872,371.90	45,167,798.29	36,444,575.70	34,346,170.57	11,810,648.27	11,730,623.03	119,055,644.01	71,657,229.15		255,183,239.88	162,901,821.04

与履约义务相关的信息:

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
----	-----------	---------	-------------	----------	------------------	------------------

其他说明

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。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息:

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

合同中可变对价相关信息:

重大合同变更或重大交易价格调整

单位: 元

项目	会计处理方法	对收入的影响金额
----	--------	----------

其他说明:

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

报告期内确认收入金额前五的项目信息:

单位: 元

序号	项目名称	收入金额
----	------	------

35、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	110,502.82	250,565.27
教育费附加	48,478.20	141,443.35
房产税	10,969,817.84	10,138,801.85
土地使用税	829,459.83	502,128.63
车船使用税	20,364.60	9,989.70
印花税	507,588.60	94,163.61
土地增值税	9,626,203.80	11,042,675.96
地方教育附加	32,443.55	54,599.61
环境保护税	6,646.94	7,682.71
文化事业建设税	1,290.13	
合计	22,152,796.31	22,242,050.69

其他说明：

36、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	30,176,630.89	34,695,524.41
办公费	312,745.12	498,743.82
折旧及摊销	8,818,679.76	9,829,343.81
业务招待费	206,342.54	181,994.24
交通差旅费	861,564.47	608,929.39
房屋租赁费	488,273.02	947,941.25
中介服务费	16,031,471.01	5,401,449.31
车辆费用	209,575.88	333,094.44
会议费	7,525.68	
劳务费	1,111,882.96	1,027,783.21
物业管理费	404,373.74	4,637,856.80
装修费	53,022.43	604,459.42
其他	3,149,953.90	3,102,295.16
合计	61,832,041.40	61,869,415.26

其他说明：

37、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,363,255.65	1,583,650.42
办公费	8,861.45	5,100.45
折旧及摊销	2,310.00	5,294.46
业务宣传费及广告费	6,219,990.95	7,008,367.58
销售服务费	4,512,403.57	3,728,864.43
交通差旅费	57,198.33	17,753.59

业务招待费		2,975.90
其他	10,332.00	17,739.82
合计	12,174,351.95	12,369,746.65

其他说明：

38、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	26,200,854.08	31,957,103.13
减：利息收入	-21,061,876.32	-19,472,768.46
汇兑损失		312,858.31
减：汇兑收益		-193,291.26
手续费支出	1,026,258.72	394,636.14
其他	3,346.63	
合计	6,168,583.11	12,998,537.86

其他说明：

39、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与日常活动相关的政府补助	3,451,623.96	4,300,282.55
代扣个人所得税手续费返还款	21,385.10	32,819.89
合计	3,473,009.06	4,333,102.44

40、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-123,014.50	4,736,747.03
处置长期股权投资产生的投资收益	101,865,220.08	496,936.60
合计	101,742,205.58	5,233,683.63

其他说明：

41、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	18,224.11	-1,103,800.64
其他应收款坏账损失	-8,924,682.11	-8,648,286.56
合计	-8,906,458.00	-9,752,087.20

其他说明：

42、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
二、长期股权投资减值损失	-1,038,536.75	
三、投资性房地产减值损失	-2,580,499.00	
四、固定资产减值损失	-14,165,407.87	
合计	-17,784,443.62	

其他说明：

43、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
处置非流动资产的利得（损失“-”）	-39,326.74	444.60
其中：固定资产处置收益	-39,326.74	444.60
非流动资产退租利得		50,545.71
合计	-39,326.74	50,990.31

44、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
违约金收入	239,703.09	993,712.05	239,703.09
其他	491,644.21	7,356,669.59	491,644.21
合计	731,347.30	8,350,381.64	731,347.30

其他说明：

45、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
非流动资产毁损报废损失	58,450.84	366,072.67	58,450.84
其中：固定资产	58,450.84	366,072.67	58,450.84
无形资产			
对外捐赠支出			
滞纳金及罚款	11,673.07	418.84	11,673.07
违约金损失	43,913.39		43,913.39
其他	278,354.17	422,877.79	278,354.17
合计	392,391.47	789,369.30	392,391.47

其他说明：

46、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	6,186,960.92	7,878,477.28
递延所得税费用	-44,059.21	-741,737.99
合计	6,142,901.71	7,136,739.29

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	68,777,588.18
按法定/适用税率计算的所得税费用	17,194,397.05
子公司适用不同税率的影响	-954,790.94
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	183,431.96
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	154,007.91
本期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的影响	3,082,508.34
其他	-13,516,652.60
所得税费用	6,142,901.71

其他说明：

47、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到的客户（或关联方）往来款	12,886,851.53	16,079,671.44
收到的客户保证金	2,545,804.50	10,635,670.32
收到的存款利息	4,499,104.76	3,731,325.41
收到的个人往来款（或备用金返还）	488,842.15	138,037.84
收到的政府补助	4,076,265.17	1,295,225.11
其他	941,299.94	829,442.49
合计	25,438,168.05	32,709,372.61

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付的客户（或关联方）往来款	25,999,334.03	25,569,978.02
退回（或支付）的保证金	2,273,492.11	1,760,053.35
支付的销售费用	9,471,973.36	8,553,922.62
支付的管理费用	23,735,058.34	18,640,841.30
其他	2,212,574.77	5,599,879.97
合计	63,692,432.61	60,124,675.26

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

（2）与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

收到的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
丧失对子公司控制权的现金净额重分类	4,767,768.99	
合计	4,767,768.99	

支付的重要与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

（3）与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到成都文化旅游发展集团有限责任公司借款	63,119,195.12	
信用证保证金转回	28,018,900.00	
收到莱茵达控股集团有限公司 2020 年度业绩补偿款	26,194,996.70	
合计	117,333,091.82	

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付房屋租赁费	542,971.08	741,308.72
支付国有资源使用费	1,653,750.00	1,575,000.00
支付国内信用证保证金	56,018,900.00	
同一控制下合并支付的对价	67,661,672.00	
合计	125,877,293.08	2,316,308.72

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用

单位：元

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	

(4) 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

48、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	62,634,686.47	-6,123,675.90
加：资产减值准备	26,690,901.62	9,752,087.20
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	68,857,297.68	81,271,119.41
使用权资产折旧	1,476,197.89	1,742,180.13
无形资产摊销	419,142.87	926,174.96
长期待摊费用摊销	2,689,257.19	2,250,051.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）	39,326.74	-444.60
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	58,450.84	366,072.67
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）		
财务费用（收益以“—”号填列）	26,200,854.08	31,957,103.13

投资损失（收益以“—”号填列）	-101,742,205.58	-5,233,683.63
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	204,028.21	-618,704.50
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	-248,087.42	
存货的减少（增加以“—”号填列）	49,991,184.91	31,796,916.69
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	34,070,689.90	-41,474,246.51
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-98,408,162.24	72,848,821.26
其他		
经营活动产生的现金流量净额	72,933,563.16	179,459,771.39
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	166,293,370.84	300,362,961.32
减：现金的期初余额	300,362,961.32	208,259,705.11
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-134,069,590.48	92,103,256.21

（2）本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	67,661,672.00
其中：	
取得子公司支付的现金净额	67,661,672.00
其中：	
其中：	
取得子公司支付的现金净额	67,661,672.00

其他说明：

（3）本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	4,767,768.99

其中：	
南京莱茵达体育发展有限公司	420,148.80
杭州莱茵达枫潭置业有限公司	4,347,620.19
其中：	
处置子公司收到的现金净额	-4,767,768.99

其他说明：

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	166,293,370.84	300,362,961.32
其中：库存现金	239,665.86	541,121.95
可随时用于支付的银行存款	165,874,067.10	299,341,135.18
可随时用于支付的其他货币资金	179,637.88	480,704.19
三、期末现金及现金等价物余额	166,293,370.84	300,362,961.32

(5) 使用范围受限但仍属于现金及现金等价物列示的情况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	仍属于现金及现金等价物的理由

(6) 不属于现金及现金等价物的货币资金

单位：元

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
银行存款	2,901,403.65	30,837.25	银行存款 29,275.35 元为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。银行存款中 1.9 元为已注销子公司长兴莱茵达新能源有限公司的账户转入余额已冻结。 2,872,126.40 元为公司与嘉兴市嘉禾北京城购物广场有限公司、上海莱德置业有限公司物业服务合同纠纷冻结资金。
其他货币资金	28,000,000.00		系子公司成都文化旅游发展股份有限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，该国内信用证保证金使用受限。
合计	30,901,403.65	30,837.25	

其他说明：

(7) 其他重大活动说明

49、所有者权益变动表项目注释

说明对上年年末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

资本公积上年年末“其他”调整为同一控制下合并调整金额 277,569,896.00 元。

未分配利润上年年末“其他”调整为同一控制下合并调整金额 106,904,418.86 元。

50、租赁

(1) 本公司作为承租方

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

涉及售后租回交易的情况

(2) 本公司作为出租方

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
----	------	--------------------------

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未来五年每年未折现租赁收款额

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

□适用 □不适用

八、合并范围的变更

1、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
成都文化旅游发展股份有限公司	66.67%	自合并报表最早一期期初一直处于同一实际控制人成都文化旅游发展集团有限责任公司控制之下	2023年12月01日	控制权的变更	100,313,415.56	32,470.75	149,868,028.82	31,189,721.07

其他说明：

(2) 合并成本

单位：元

合并成本	成都文化旅游发展股份有限公司
--现金	67,661,672.00
--非现金资产的账面价值	447,123,600.00
--发行或承担的债务的账面价值	
--发行的权益性证券的面值	
--或有对价	

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元

--	--

	合并日	上期期末
资产：	663,057,009.33	686,881,635.84
货币资金	180,630,073.95	192,355,649.03
应收款项	6,871,897.27	26,758,105.99
存货	4,595,168.96	4,513,994.19
固定资产	357,144,050.20	395,702,681.25
无形资产	1,415,466.61	1,515,690.80
其他权益工具投资	14,666,970.86	14,666,970.86
在建工程	47,605,302.34	2,127,797.74
使用权资产	26,359,299.58	27,499,887.10
长期待摊费用	4,524,329.59	4,639,723.62
递延所得税资产	17,286,391.70	14,981,414.75
其他资产	1,958,058.27	2,119,720.51
负债：	87,185,766.71	111,042,863.97
借款	14,755,300.00	14,830,200.00
应付款项	68,293,903.05	91,979,129.20
递延所得税负债	4,136,563.66	4,233,534.77
净资产	575,871,242.62	575,838,771.87
减：少数股东权益	-1,142,274.60	-1,077,732.95
取得的净资产	577,013,517.22	576,916,504.82

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

2、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

是 否

单位：元

子公司名称	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务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	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面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	丧失控制权之日合并财务报表层面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或留存收益的金额
杭州莱茵	350,319,900.	100.00%	协议转让	2023年11	控制权的	67,205,183.2	0.00%	0.00	0.00	0.00	不适用	0.00

达枫潭置业有限公司	00			月 30 日	变更	9							
南京莱茵达体育发展股份有限公司	96,803,700.00	100.00%	协议转让	2023 年 11 月 30 日	控制权的变更	33,198,453.63	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	不适用	0.00

其他说明：

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

3、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

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 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。

本报告期，公司于 2023 年 9 月 20 日注销重庆莱茵达足球俱乐部有限公司，公司持有其 100% 股权，本报告期仅将重庆莱茵达足球俱乐部有限公司 2023 年 1-9 月利润表、现金流量表纳入合并范围。

本报告期，公司于 2023 年 11 月 15 日注销浙江蓝凯贸易有限公司，公司持有其 100% 股权，本报告期仅将浙江蓝凯贸易有限公司 2023 年 1-11 月利润表、现金流量表纳入合并范围。

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

单位：元

子公司名称	注册资本	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	100,000,000.00	成都	成都	体育运营	100.00%		投资设立

司							
浙江莱茵达体育赛事运营管理有限公司	20,000,000.00	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	10,000,000.00	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	165,000,000.00	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	20,000,000.00	杭州	杭州	体育运营		100.00%	投资设立
浙江莱茵达电竞文化发展有限公司	8,538,000.00	杭州	杭州	体育赛事	90.00%		投资设立
杭州莱茵达冠体投资管理有限公司	10,528,400.00	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	101,160,000.00	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	20,000,000.00	湖州	湖州	能源贸易		75.00%	投资设立
杭州高胜置业有限公司	1,000,000.00	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	10,000,000.00	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	20,000,000.00	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	50,000,000.00	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	64,317,033.36	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	30,000,000.00	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	10,000,000.00	杭州	贵阳	矿业投资	100.00%		投资设立
杭州枫郡置业有限公司	78,000,000.00	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	3,000,000.00	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 (以下简称文旅股份)	75,000,000.00	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	15,000,000.00	成都大邑	成都大邑	住宿、餐饮		56.67%	同一控制下

岭雪山枫叶宾馆有限责任公司	0			服务等			企业合并
成都西岭旅游服务有限责任公司	1,000,000.00	成都大邑	成都大邑	旅游咨询服务		66.67%	同一控制下企业合并

单位：元

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
丽水莱茵达体育发展有限公司	25.00%	2,147,955.80	0.00	-15,931,442.16
杭州高胜置业有限公司	49.00%	777,352.06	0.00	9,139,847.63
成都文化旅游发展股份有限公司	33.33%	2,754,651.94	0.00	195,040,923.00

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
丽水莱茵达体育发展有	42,541,437.99	387,490,583.38	430,032,021.37	248,822,490.37	245,000,000.00	493,822,490.37	92,765,273.31	399,579,206.10	492,344,479.41	299,726,771.60	265,000,000.00	564,726,771.60

限公司												
杭州高胜置业有限公司	47,730,797.45	9,318.50	47,740,115.95	29,087,365.72		29,087,365.72	58,410,663.29	9,318.50	58,419,981.79	41,353,664.33		41,353,664.33
成都文化旅游发展股份有限公司	185,684,247.23	544,074,554.44	729,758,801.67	99,303,434.62	46,304,898.21	145,608,332.83	204,144,282.02	482,737,353.82	686,881,635.84	63,674,208.92	47,368,655.05	111,042,863.97

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
丽水莱茵达体育发展股份有限公司	79,606,176.70	8,591,823.19	8,591,823.19	121,910,845.93	36,468,237.32	-10,615,877.83	-10,615,877.83	17,509,897.74
杭州高胜置业有限公司	4,162,857.16	1,586,432.77	1,586,432.77	-9,611,017.42	7,640,952.38	3,151,466.95	3,151,466.95	7,273,507.40
成都文化旅游发展股份有限公司	119,055,644.01	8,311,696.97	8,311,696.97	44,646,054.06	149,868,028.82	31,189,721.07	31,189,721.07	78,737,359.35

其他说明：

2、在合营安排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%	0.00%	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有 20% 以下表决权但具有重大影响，或者持有 20% 或以上表决权但不具有重大影响的依据：

(2) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产	41,592,337.47	42,249,157.31
非流动资产	1,512,836.40	1,518,990.24
资产合计	43,105,173.87	43,768,147.55
流动负债	2,651.45	3,341.10
非流动负债	0.00	0.00
负债合计	2,651.45	3,341.10
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	43,102,522.42	43,764,806.45
按持股比例计算的净资产份额	16,809,983.74	17,068,274.52
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他	2,870,016.26	3,910,153.57
对联营企业权益投资的账面价值	19,680,000.00	20,976,827.52
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		5,052,054.79
净利润	-662,284.03	5,084,664.13
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-662,284.03	5,084,664.13
本年度收到的来自联营企业的股利		

其他说明：

3、重要的共同经营

共同经营名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例/享有的份额	
				直接	间接

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明：

4、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

5、其他

十、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

3、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
其他收益	3,451,623.96	4,333,102.44

其他说明：

十一、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

本公司的主要金融工具包括借款、应收账款、应付账款、银行存款等。相关金融工具详情见各附注披露。这些金融工具导致的主要风险是信用风险、流动风险和市场风险。本公司管理层管理及监控该等风险，以确保及时和有效地采取适当的措施防范风险。

1、风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

（1）市场风险

1.) 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但本公司已确认的外币资产和负债及未来的外币交易（外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为港币、欧元和美元）依然存在汇率风险。本公司财务部门负责监控公司外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的汇率风险。

2.) 利率风险

本公司的利率风险主要产生于银行借款。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

本公司财务部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整。

本年度本公司无利率互换安排。

本年度本公司无浮动利率长期带息债务

（2）信用风险

2023年12月31日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失以及本公司承担的财务担保，具体包括：

- 合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额。

为降低信用风险，本公司控制信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

已发生单项减值的金融资产的分析，包括判断该金融资产发生减值所考虑的因素。

资产负债表日，单项确定已发生减值的应收款项，由于该公司已资不抵债，本公司已全额计提坏账准备。

(3) 流动性风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。本公司随着经济条件的改变管理并调整其资本结构。

本公司通过生产经营、银行借款等多渠道确保拥有充足的现金以偿还到期债务。本公司的政策是确保拥有足够的现金以偿还到期借款。流动性风险由本公司的财务部门集中控制，财务部门通过监测现金余额以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保本公司在所有合理预测的情况下拥有足够的资金偿还债务。

于 2023 年 12 月 31 日，本公司持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

项 目	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-5 年	5 年以 上
短期借款	31,173,236.05				
应付账款	55,872,236.41	911,916.93	34,386,948.44	3,486,968.78	
其他应付款	107,540,694.80				
一年内到期的非流动负 债	36,436,643.59				

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	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%

本企业的母公司情况的说明

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。

本企业最终控制方是成都文化旅游发展集团有限责任公司。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1、在子公司中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、2、在合营安排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	与本企业关系
贵州黔南华益矿业有限公司	对其具有重大影响

其他说明：

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
莱茵达控股集团有限公司	第二大股东（持股 8.57%）
香港莱茵达投资有限公司	第二大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	第二大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的少数股东
成都中国青年旅行社有限公司	受同一最终控制人控制
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
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
成都文旅物业管理有限责任公司	受同一最终控制人控制
成都文旅东进集团有限责任公司	受同一最终控制人控制
成都体育产业有限责任公司	受同一最终控制人控制

其他说明：

5、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
丽水市星球体育发展有限公司	服务费	2,800,694.44		否	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		否	7,270.00
雪山公司	水费	27,898.42		否	59,662.30
成都文旅物业管理有限责任公司	劳务费	1,271,798.22		否	
成都文旅东进集团有限责任公司	代建费	3,720,742.70		否	

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
丽水市星球体育发展有限公司	水电费	1,579,345.03	315,738.95
雪山公司	营销费用、消费款	33,485.04	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	3,762,610.42	4,815,430.19

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(2) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
丽水市星球体育发展有限公司	房屋租赁	4,532,138.14	2,354,379.80
雪山公司	房屋租赁	140,299.72	166,692.66

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额

关联租赁情况说明

(3) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
丽水莱茵达体育场馆管理有限公司	265,000,000.00	2018年06月14日	2034年12月20日	否

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	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	51,000,000.00	2018年09月14日	2033年06月20日	否
杭州莱骏投资管理有 限公司	58,000,000.00	2018年09月27日	2033年03月20日	否

关联担保情况说明

(4) 关联方资金拆借

单位：元

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年01月01日		年利率 3.65%
拆出				

(5) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
文旅集团	置出杭州枫潭 100%股权	350,319,900.00	0.00
文旅集团	置出南京莱茵达 100%股权	96,803,700.00	0.00
文旅集团	置入及购买文旅股份 63.34%股份	489,073,033.00	0.00
成都体产	置入及购买文旅股份 63.34%股份	25,712,239.00	0.00

(6) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,802,000.00	2,749,550.62

(7) 其他关联交易

1) 代收门票

关联方名称	交易内容	本年发生额	上年发生额
雪山公司	代收门票	1,135,830.93	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文旅股份的索道等旅游项目票外，事实上也支付了景区门票，因此形成了文旅股份代收雪山公司的门票款。

2) 雪山公司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，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，由雪山公司向文旅股份支付委托营销管理费，具体交易金额见十、5、（1）报告期内关联方出售商品/提供劳务情况。

3) 股东业绩补偿款

2023 年 4 月 2 日，仲裁裁决莱茵达控股集团有限公司向莱茵体育支付 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。详见附注十三、2、（2）业绩补偿事项的进展

6、关联方应收应付款项

（1）应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		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
其他应收款	香港莱茵达投资有限公司	23,898,358.73	7,165,146.00	23,898,358.73	2,388,382.00
其他应收款	莱茵达控股集团有限公司	24,008,982.88	1,200,449.14		
应收账款	丽水市星球体育发展有限公司	2,504,416.12	125,220.81	112,581.26	5,629.06
应收账款	成都中国青年旅行社有限公司	25,685.16	1,284.26		

（2）应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
合同负债	成都中国青年旅行社有限公司		44,049.06
合同负债	成都文旅公交旅游发展有限公司	51,586.26	94,979.94
预收款项	丽水市星球体育发展有限公司		1,487,584.14
应付账款	丽水市星球体育发展有限公司		536,573.75
应付账款	成都文旅物业管理有限责任公司	955,646.96	
应付账款	成都文旅东进集团有限责任公司	2,021,079.68	
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
其他应付款	莱茵达控股集团有限公司	5,565,336.56	5,565,336.56
其他应付款	丽水市星球体育发展有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
其他应付款	四川省大邑公路桥梁工程公司	11,079,312.14	10,892,645.48
其他应付款	成都西岭雪山旅游开发有限	684,607.04	979,531.13

	责任公司		
其他应付款	成都中国青年旅行社有限公司		50,000.00
其他应付款	成都文旅东进集团有限责任公司	1,577,482.50	
其他应付款	成都文旅物业管理有限责任公司	388,971.93	

7、关联方承诺

(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%。截至本年末，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%。截至本年末，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。

(2) 其他承诺事项

1) 2022 年 12 月文旅股份与波马嘉仕其（北京）索道有限责任公司签订《西岭雪山景区交通索道改造项目索道设备采购合同》，合同金额 80,027,000.00 元，截至 2023 年 12 月 31 日累计付款金额 52,589,100.00 元；

2) 2023 年 12 月，文旅股份与成都文旅东进集团有限责任公司（以下简称“东进集团”）签订代建合同，东进集团作为代理业主与成都建工第七建筑工程有限公司签订《西岭雪山山地度假酒店优化提升项目施工合同补充协议》及《补充协议》，合同金额 25,028,915.57 元，截至 2023 年 12 月 31 日未付款。

3) 2023 年 10 月，文旅股份与东进集团签订代建合同，东进集团作为代理业主与成都建工第二建筑工程有限公司签订《西岭雪山成都之巅（首峰、云曦）提升项目施工合同》及《补充协议》，合同金额 24,197,634.87 元，截至 2023 年 12 月 31 日付款金额 8,987,632.47 元。

4) 2023 年 4 月，文旅股份与东进集团签订代建合同，东进集团作为代理业主与参与成都文旅公司与成都恩德建筑工程有限公司签订《西岭雪山景区交通索道改造项目施工合同》项下约定事项，合同金额 21,103,707.61 元，截至 2023 年 12 月 31 日付款金额 2,062,926.32 元。

5) 2023 年 6 月，文旅股份与东进集团签订代建合同，东进集团作为代理业主与参与文旅股份与成都建工第二建筑工程有限公司签订《西岭雪山景区滑雪大厅提升项目施工合同》项下约定事项，合同金额 18,535,573.80 元，截至 2023 年 12 月 31 日付款金额 7,234,431.14 元。

6) 2023 年 8 月，成都文旅与四川锦豪运盛建筑装饰有限公司签订《2023 年西岭雪山映雪酒店室内优化提升项目施工合同》，合同金额 8,965,000.00 元，截至 2023 年 12 月 31 日付款金额 6,595,856.45 元。

7) 2023 年 12 月，文旅股份与四川锦豪运盛建筑装饰有限公司签订《2023 年西岭雪山斯堪的纳酒店优化提升项目施工合同》，合同金额 8,180,476.38 元，截至 2023 年 12 月 31 日付款金额 2,249,159.15 元。

8、其他

十三、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

（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%。截至本年末，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%。截至本年末，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 12 月 31 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）其他承诺事项

1) 2022 年 12 月文旅股份与波马嘉仕其（北京）索道有限责任公司签订《西岭雪山景区交通索道改造项目索道设备采购合同》，合同金额 101,130,797.61 元，截至 2023 年 12 月 31 日累计付款金额 73,930,125.16 元；

2) 2023 年 12 月文旅股份与成都建工第七建筑工程有限公司签订《西岭雪山山地度假酒店优化提升项目施工合同》，合同金额 25,028,915.57 元，截至 2023 年 12 月 31 日未付款。

3) 2023 年 10 月文旅股份与成都建工第二建筑工程有限公司签订《西岭雪山成都之巅（首峰、云曦）提升项目施工合同》，合同金额 24,197,634.87 元，截至 2023 年 12 月 31 日付款金额 8,987,632.47 元

4) 2023 年 4 月文旅股份与成都恩德建筑工程有限公司签订《西岭雪山景区交通索道改造项目施工合同》，合同金额 21,103,707.61 元，截至 2023 年 12 月 31 日付款金额 2,062,926.32 元。

5) 2023 年 6 月文旅股份与成都建工第二建筑工程有限公司签订《西岭雪山景区滑雪大厅提升项目施工合同》，合同金额 18,535,573.80 元，截至 2023 年 12 月 31 日付款金额 7,234,431.14 元。

6) 2023 年 8 月文旅股份与四川锦豪运盛建筑装饰有限公司签订《2023 年西岭雪山映雪酒店室内优化提升项目施工合同》，合同金额 8,965,000.00 元，截至 2023 年 12 月 31 日付款金额 6,595,856.45 元。

7) 2023 年 12 月文旅股份与四川锦豪运盛建筑装饰有限公司签订《2023 年西岭雪山斯堪的纳酒店优化提升项目施工合同》，合同金额 8,180,476.38 元，截至 2023 年 12 月 31 日付款金额 2,249,159.15 元。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

截至 2023 年 12 月 31 日，公司无需要披露的或有事项。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十四、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
无			

(2) 未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因
无		

2、资产置换

(1) 非货币性资产交换

(2) 其他资产置换

3、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

(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 信银杭延股权质押字第 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《关于向中国国际经济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经济贸易仲裁委员会（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。

(3) 文旅股份都江堰御庭项目进展

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旅游项目投资有限公司(以下称“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,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16,320,183.00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。2024年1月28日中国国际贸易仲裁委员会裁决文旅股份胜诉。截至报告出具日文旅股份正在启动股权退出程序。

4、其他

十五、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

单位:元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	531,265.62	980,453.39
1至2年		16,383.09
3年以上	4,064,056.24	2,527,950.56
5年以上	4,064,056.24	2,527,950.56
合计	4,595,321.86	3,524,787.04

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位:元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	3,889,707.20	84.64%	3,889,707.20	100.00%		2,527,950.56	71.72%	2,527,950.56	100.00%	
其中:										
按组合计提坏账准备	705,614.66	15.36%	113,737.80	16.12%	591,876.86	996,836.48	28.28%	41,110.39	4.12%	955,726.09

的应收 账款										
其 中：										
账龄组 合	705,614. 66	15.36%	113,737. 80	16.12%	591,876. 86	805,824. 68	22.86%	41,110.3 9	5.10%	764,714. 29
合并范 围内关 联方组 合						191,011. 80	5.42%			191,011. 80
合计	4,595,32 1.86	100.00%	4,003,44 5.00	87.12%	591,876. 86	3,524,78 7.04	100.00%	2,569,06 0.95	72.89%	955,726. 09

按单项计提坏账准备：3,889,707.20

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
沈阳莱德家居 有限公司	1,200,000.00	1,200,000.00	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	1,188,238.06	1,188,238.06	100.00%	预计无法收回
上海深友建设 发展有限公司	0.00	0.00	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	0.00	0.00	186,071.21	186,071.21	100.00%	预计无法收回
南通莱茵洲际 有限公司	0.00	0.00	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	0.00	0.00	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	0.00	0.00	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	0.00	0.00	59,634.68	59,634.68	100.00%	预计无法收回
其他	139,712.50	139,712.50	139,712.50	139,712.50	100.00%	预计无法收回
合计	2,527,950.56	2,527,950.56	3,889,707.20	3,889,707.20		

按组合计提坏账准备：113,737.80

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内（含1年）	531,265.62	26,563.28	5.00%
3年以上	174,349.04	87,174.52	50.00%
合计	705,614.66	113,737.80	

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

适用 不适用**（3）本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	2,527,950.56				1,361,756.64	3,889,707.20
组合计提坏账准备	41,110.39	-14,547.11			87,174.52	113,737.80
合计	2,569,060.95	-14,547.11			1,448,931.16	4,003,445.00

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

(4) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

应收账款核销说明：

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
沈阳莱德家居有限公司	1,200,000.00	0.00	1,200,000.00	26.11%	1,200,000.00
沈阳供暖集团有限公司	1,188,238.06	0.00	1,188,238.06	25.86%	1,188,238.06
上海深友建设发展有限公司	718,013.70	0.00	718,013.70	15.62%	718,013.70
朱志军	363,123.97	0.00	363,123.97	7.90%	18,156.20
杭州莱茵达枫凯置业有限公司	186,071.21	0.00	186,071.21	4.05%	186,071.21
合计	3,655,446.94	0.00	3,655,446.94	79.54%	3,310,479.17

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	446,167,472.61	547,045,684.16

合计	446,167,472.61	547,045,684.16
----	----------------	----------------

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	439,505,809.97	560,847,494.23
股权转让款	30,121,560.92	30,121,560.92
保证金	197,145.98	160,766.70
维修基金及保修金	5,453,290.59	5,507,893.04
业绩补偿款	24,008,982.88	
其他	404,702.60	360,940.52
合计	499,691,492.94	596,998,655.41

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	81,693,699.01	46,411,192.26
1至2年	42,269,056.56	84,616,905.52
2至3年	32,991,341.48	217,584,874.12
3年以上	342,737,395.89	248,385,683.51
3至4年	182,895,437.71	64,008,451.83
4至5年	41,895,612.95	69,056,551.70
5年以上	117,946,345.23	115,320,679.98
合计	499,691,492.94	596,998,655.41

3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
其中：										

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

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）	

2023年1月1日余额	15,513,847.19		34,439,124.06	49,952,971.25
2023年1月1日余额 在本期				
本期计提	3,478,558.18			3,478,558.18
其他变动	92,490.90			92,490.90
2023年12月31日余额	19,084,896.27		34,439,124.06	53,524,020.33

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
组合计提	49,952,971.25	3,478,558.18			92,490.90	53,524,020.33
合计	49,952,971.25	3,478,558.18			92,490.90	53,524,020.33

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

5) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	10,792,085.48

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
重庆莱茵达足球俱乐部有限公司	往来款	9,527,051.02	子公司注销无法收回	内部决议	否
浙江蓝凯贸易有限公司	往来款	1,265,034.46	子公司注销无法收回	内部决议	否
合计		10,792,085.48			

其他应收款核销说明:

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
丽水莱茵达体育发展有限公司	往来款	179,991,132.79	4-5 年	36.02%	
浙江莱茵达投资管理有限公司	往来款	84,596,110.11	5 年以上	16.93%	
浙江莱茵达体育赛事运营管理有限公司	往来款	65,354,850.40	3-4 年	13.08%	
杭州莱茵达闲林港体育生活有限公司	往来款	44,287,438.04	2-3 年	8.86%	
鸿翔控股集团有限公司	股权投资款	30,121,560.92	4-5 年	6.03%	15,060,780.46
合计		404,351,092.26		80.92%	15,060,780.46

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	875,178,396.59	217,827,076.98	657,351,319.61	999,829,164.07	241,678,808.21	758,150,355.86
对联营、合营企业投资	20,718,536.75	1,038,536.75	19,680,000.00	20,976,827.52		20,976,827.52
合计	895,896,933.34	218,865,613.73	677,031,319.61	1,020,805,991.59	241,678,808.21	779,127,183.38

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
成都莱茵达体育有限公司	40,239,682.00						40,239,682.00	
浙江莱茵达体育赛事运营管理有限公司	20,000,000.00						20,000,000.00	
浙江莱茵达投资管理	63,466,894.77		605,000.00				64,071,894.77	

理有限公司								
南通莱茵达置业有限公司	23,672,322.95	53,613,313.59					23,672,322.95	53,613,313.59
南京莱茵达体育发展有限公司	153,968,956.25			153,968,956.25			0.00	
浙江蓝凯贸易有限公司	0.00	23,851,731.23		23,851,731.23			0.00	
扬州莱茵西湖置业有限公司	46,607,191.33			46,607,191.33			0.00	
泰州莱茵达置业有限公司	0.00	50,000,000.00					0.00	50,000,000.00
上海莱德置业有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
杭州莱茵达枫潭置业有限公司	275,522,800.60			275,522,800.60			0.00	
贵州莱茵达矿业发展有限公司	8,227,105.96	1,772,894.04					8,227,105.96	1,772,894.04
浙江莱茵达新能源集团有限公司	0.00	101,160,000.00					0.00	101,160,000.00
杭州高胜置业有限公司	510,000.00						510,000.00	
杭州莱骏投资管理有限公司	93,936,346.71						93,936,346.71	
杭州莱茵冠体投资管理有限公司	7,758,913.58	2,742,869.35					7,758,913.58	2,742,869.35
浙江莱茵达电竞文化发展有限公司	0.00	8,538,000.00					0.00	8,538,000.00
重庆莱茵达足球俱乐部有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00			0.00	
杭州枫郡置业有限公司	4,240,141.71						4,240,141.71	
成都文化旅游发展股份有限			384,694,911.93				384,694,911.93	

公司								
合计	758,150,355.86	241,678,808.21	385,299,911.93	509,950,679.41			657,351,319.61	217,827,076.98

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动							期末余额 (账面价值)	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
一、合营企业												
二、联营企业												
浙江黄龙体育投资管理有限公司	20,976,827.52				-258,290.77					1,038,536.75	19,680,000.00	1,038,536.75
小计	20,976,827.52				-258,290.77					1,038,536.75	19,680,000.00	1,038,536.75
合计	20,976,827.52				-258,290.77					1,038,536.75	19,680,000.00	1,038,536.75

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

□适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

□适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

(3) 其他说明

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	24,930,450.83	25,752,619.98	24,754,864.19	29,273,353.74

合计	24,930,450.83	25,752,619.98	24,754,864.19	29,273,353.74
----	---------------	---------------	---------------	---------------

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2		房地产销售		房地产租赁		体育		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型												
其中：												
按经营地区分类												
其中：												
浙江地区					16,816,209.85	13,896,711.50	6,669,207.55	11,370,245.36			23,485,417.40	25,266,956.86
其他地区									1,445,033.43	485,663.12	1,445,033.43	485,663.12
市场或客户类型												
其中：												
合同类型												
其中：												
固定成本合同					16,816,209.85	13,896,711.50	6,669,207.55	11,370,245.36	1,445,033.43	485,663.12	24,930,450.83	25,752,619.98
按商品转让的时间分类												
其中：												
在某一时点转让					16,816,209.85	13,896,711.50			1,445,033.43	485,663.12	18,261,243.28	14,382,374.62
租赁收入							6,669,207.55	11,370,245.36			6,669,207.55	11,370,245.36
按合同同期												

限分类												
其中:												
长期合同						6,669,207.55	11,370,245.36				6,669,207.55	11,370,245.36
短期合同				16,816,209.85	13,896,711.50			1,445,033.43	485,663.12		18,261,243.28	14,382,374.62
按销售渠道分类												
其中:												
合计				16,816,209.85	13,896,711.50	6,669,207.55	11,370,245.36	1,445,033.43	485,663.12		24,930,450.83	25,752,619.98

与履约义务相关的信息:

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
----	-----------	---------	-------------	----------	------------------	------------------

其他说明

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。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息:

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元。

重大合同变更或重大交易价格调整

单位：元

项目	会计处理方法	对收入的影响金额
----	--------	----------

其他说明:

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-258,290.77	1,983,019.01
处置长期股权投资产生的投资收益	46,238,339.23	-3,486,124.55
合计	45,980,048.46	-1,503,105.54

6、其他

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	100,848,748.64	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	-197,669.96	
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	32,470.75	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	556,882.99	
减：所得税影响额	385,734.32	
少数股东权益影响额（税后）	125,341.29	
合计	100,729,356.81	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	3.84%	0.0436	0.0436
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-2.59%	-0.0345	-0.0345

3、境内外会计准则下会计数据差异

（1）同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

（2）同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明, 对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的, 应注明该境外机构的名称

4、其他