

莱茵达体育发展股份有限公司

2019 年年度报告（更新后）

2020 年 04 月

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。

公司负责人刘晓亮、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)高天洁声明：保证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。

本年度报告中所涉及的发展战略、未来经营计划等前瞻性陈述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请广大投资者理解计划、预测与承诺之间的差异，注意投资风险。

《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）为本公司的指定信息披露媒体，公司所发布信息均以上述媒体刊登的为准。敬请投资者注意投资风险。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	4
第二节 公司简介和主要财务指标.....	6
第三节 公司业务概要.....	11
第四节 经营情况讨论与分析.....	13
第五节 重要事项.....	33
第六节 股份变动及股东情况.....	56
第七节 优先股相关情况.....	62
第八节 可转换公司债券相关情况.....	63
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	64
第十节 公司治理.....	71
第十一节 公司债券相关情况.....	77
第十二节 财务报告.....	78
第十三节 备查文件目录.....	194

释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司、上市公司或莱茵体育	指	莱茵达体育发展股份有限公司
成都国资委	指	成都市国有资产监督管理委员会
成都文旅集团	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）
莱茵国投	指	莱茵国际体育投资管理有限公司
浙江体育	指	浙江莱茵达体育文化发展有限公司
江苏体育	指	江苏莱茵达体育发展有限公司
莱茵赛事	指	浙江莱茵体育赛事运营管理有限公司
莱茵足球	指	浙江莱茵达足球俱乐部有限公司
莱茵冰雪	指	浙江莱茵冰雪运动发展有限公司
莱茵生活	指	杭州莱茵达体育生活有限公司
闲林港	指	杭州莱茵达闲林港体育生活有限公司
南通体育	指	南通莱茵达体育发展有限公司
丽水体育	指	丽水莱茵达体育发展有限公司
澳门体育	指	莱茵达（澳门）文化体育赛事传播有限公司
莱茵能源	指	浙江莱茵达新能源集团有限公司
洛克能源	指	浙江洛克能源集团有限公司
洛克物流	指	浙江洛克物流有限公司
洛克泛道	指	浙江洛克泛道能源有限公司
江苏能源	指	江苏莱茵达能源投资有限公司
上海能源	指	上海浙莱能源贸易有限公司
湖州能源	指	湖州莱茵达宏业燃气有限公司
长兴能源	指	长兴莱茵达新能源有限公司
蓝凯贸易	指	浙江蓝凯贸易有限公司
高胜置业	指	杭州高胜置业有限公司
枫潭置业	指	杭州莱茵达枫潭置业有限公司
勤飞置业	指	上海勤飞置业有限公司

上海莱德	指	上海莱德置业有限公司
南京置业	指	南京莱茵达置业有限公司
西湖置业	指	扬州莱茵西湖置业有限公司
泰州置业	指	泰州莱茵达置业有限公司
南通置业	指	南通莱茵达置业有限公司
浙江投资	指	浙江莱茵达投资管理有限公司
香港投资	指	香港莱茵达投资有限公司
莱骏投资	指	杭州莱骏投资管理有限公司
电竞文化	指	浙江莱茵达电竞文化发展有限公司
贵州矿业	指	贵州莱茵达矿业发展有限公司
莱茵冠体	指	杭州莱茵冠体投资管理有限公司
九沙体育	指	杭州莱茵达九沙体育生活有限公司
西部体育	指	莱茵达西部体育发展有限责任公司
浦江能源	指	浙江浦江莱茵达能源发展有限公司
香港莱鸿	指	香港莱茵鸿翔体育投资有限公司
嘉兴莱鸿	指	嘉兴莱鸿体育文化有限公司
莱茵小镇	指	莱茵达体育小镇建设发展有限公司
萧山小镇	指	杭州萧山莱茵达体育小镇投资有限公司
桐庐小镇	指	莱茵达（桐庐）体育发展有限公司
航鹏体育	指	航鹏体育文化发展有限公司
莱茵万福	指	浙江莱茵万福体育文化发展有限公司
南通体育	指	南通莱茵达体育文化发展有限公司
丽水场馆	指	丽水莱茵达体育场馆管理有限公司
重庆足球	指	重庆莱茵达足球俱乐部有限公司
无锡体育	指	无锡莱茵达体育发展有限公司
中体联合	指	中体联合体育发展有限公司
思博特	指	北京思博特体育文化发展有限公司
本报告	指	莱茵达体育发展股份有限公司 2019 年年度报告
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
浙江证监局	指	中国证监会浙江证监局
深交所	指	深圳证券交易所

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
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	刘晓亮		
注册地址	浙江省杭州市文三路 535 号莱茵达大厦		
注册地址的邮政编码	310012		
办公地址	浙江省杭州市文三路 535 号莱茵达大厦		
办公地址的邮政编码	310012		
公司网址	www.lander.com.cn		
电子信箱	gufen@zjlander.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	廖丰羽
联系地址	浙江省杭州市文三路 535 号莱茵达大厦 20 楼	浙江省杭州市文三路 535 号莱茵达大厦 20 楼
电话	0571-87851738	0571-87851738
传真	0571-87851739	0571-87851739
电子信箱	lyzy000558@126.com	lyzy000558@126.com

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《中国证券报》、《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）
公司年度报告备置地点	公司证券事务部

四、注册变更情况

组织机构代码	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）	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。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（不含化学品）。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。
历次控股股东的变更情况（如有）	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； 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； 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； 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”）。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；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%；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；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； 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国资委。

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	黄健、周玉琼

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

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

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入（元）	137,847,895.72	702,474,129.86	-80.38%	1,324,249,129.79
归属于上市公司股东的净利润（元）	26,029,472.16	-61,123,353.80	142.59%	28,502,095.21
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-125,889,293.83	-90,232,366.62	-39.52%	-56,371,834.22
经营活动产生的现金流量净额（元）	-88,187,707.59	464,176,750.52	-119.00%	-109,417,900.24
基本每股收益（元/股）	0.02	-0.05	140.00%	0.02
稀释每股收益（元/股）	0.02	-0.05	140.00%	0.02
加权平均净资产收益率	1.91%	-4.72%	6.63%	2.18%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产（元）	2,420,031,463.57	2,753,016,575.12	-12.10%	2,552,099,167.62
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,292,697,719.01	1,265,464,952.35	2.15%	1,324,318,781.97

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	23,618,160.52	29,909,269.36	29,695,011.84	54,625,454.00
归属于上市公司股东的净利润	-30,458,140.65	-13,402,950.19	-16,249,377.59	86,139,940.59
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-31,416,757.45	-24,079,570.38	-20,451,654.57	-49,941,311.43
经营活动产生的现金流量净额	-26,775,630.03	-55,635,959.49	-36,929,246.62	31,153,128.55

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

九、非经常性损益项目及金额

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

项目	2019 年金额	2018 年金额	2017 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	149,495,880.04	-12,902,036.23	-3,122,613.33	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	8,594,560.80	10,174,473.66	49,608.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	8,800,132.41	6,927,575.34		
债务重组损益	126,153.61	1,108,802.09	4,106,562.20	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-8,893,367.28			
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回			4,000,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,644,303.73	-2,178,677.85	-506,574.41	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		39,905,534.35	99,808,307.26	
减：所得税影响额	1,560,289.86	14,137,308.39	20,114,507.30	
少数股东权益影响额（税后）		-210,649.85	-653,147.01	
合计	151,918,765.99	29,109,012.82	84,873,929.43	--

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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，应说明原因

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在将根据《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》定义、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。

第三节公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

报告期内，公司主要从事的业务包括三大板块：体育业务、房地产销售及租赁业务、能源业务。

（一）体育业务情况概述

公司围绕体育场馆+体育IP的商业模式开展经营工作。报告期内，公司竞拍取得国有建设用地使用权1项，即无锡锡东新城体育服务综合体项目的建设用地；在建综合体项目1个，即莱茵体育（丽水）体育服务综合体；已运营的体育服务综合体2座，即莱茵体育（杭州未来科技城）体育生活馆、莱茵体育（南京江宁）体育生活馆；以及已签署合作协议，正在落地的重庆•两江莱茵达赛事中心。公司体育IP方面以足球、篮球、冰雪、户外运动为核心内容，围绕赛事组织运营、赛事商务服务、体育教育培训等业务开展经营，公司在运营已有赛事的同时，在更为广泛的领域积极获取优质IP资源。目前拥有及运营的IP主要包括：浙江女子冰球队、浙江女子冰壶队、重庆女子足球职业俱乐部、成都龙门山国际户外生态三项赛等。

（二）房地产业务情况概述

公司房地产业务主要为存量房地产销售及租赁业务。公司存量房地产项目主要集中在浙江、江苏、上海。报告期内，受宏观经济影响，公司地产资产去化率降低，房产销售较上年同期大幅减少；租赁业务相对稳定。

（三）能源业务情况概述

公司能源板块业务主要是天然气及新型石油化工业务的运营及贸易。报告期内，公司持续缩减该板块业务。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	长期股权投资期末余额较期初减少 83.49%，主要系本期转让全资子公司西部体育股权导致减少对桐庐小镇的股权投资和按照金融工具准则判断标准将思博特的投资确认为交易性金融资产所致。
固定资产	固定资产期末余额较期初增加 16.92%，主要系公司全资子公司南京置业莱茵之星项目在建工程结转至固定资产所致。
无形资产	无形资产期末余额较期初减少 54.11%，主要系公司转让控股子公司嘉兴莱鸿股权减少土地使用权所致。
在建工程	在建工程期末余额较期初减少 72.00%，主要系公司全资子公司南京置业莱茵之星项目已完工转入固定资产和投资性房地产以及转让控股子公司嘉兴莱鸿股权减少嘉兴秀湖全民健身中心项目所致。
交易性金融资产	交易性金融资产期末余额较期初增加 101.03%，主要系对持有缪亮的债权重分类至交易性金融资产所致。
应收账款	应收账款期末余额较期初减少 67.63%，主要系公司全资子公司西湖置业收回瘦西湖唐郡会所的售房款 4,000 万元所致。
预付款项	预付款项期末较期初减少 95.69%，主要系本期转让全资子公司西部体育和控股子公司嘉兴莱鸿的股权所致。
其他应收款	其他应收款期末余额较期初增加 34.41%，主要系本期转让全资子公司西部体育、莱茵小镇和控股子公

	司嘉兴莱鸿股权导致应收账款增加所致。
投资性房地产	投资性房地产期末余额较期初增加 20.17%，主要系公司全资子公司南京置业的在建工程结转至投资性房地产和将存货转至投资性房地产所致。
长期待摊费用	长期待摊费用期末余额较期初减少 99.33%，主要系公司转让全资子公司西部体育股权，其场馆装修费相应转出所致。

2、主要境外资产情况

☐ 适用 ☒ 不适用

三、核心竞争力分析

（一）以体育产业为主导的多产业融合发展战略

公司稳步落实以体育产业为主导的体文旅商融合发展的战略，充分发挥体育产业的带动效应，依托核心资源，将文化、旅游、商务等生活性服务业做到产品融合、服务融合、体验融合、品牌融合，推动“体育+”的多业态互动互融，实现公司的可持续健康发展。

（二）良好的品牌影响力

在日趋激烈的市场化竞争中，良好的品牌形象和影响力作为体育类公司的核心竞争力之一，赋予公司较强的市场定价能力，也为公司开拓市场奠定了基础。公司作为国家体育总局评选的“国家体育产业示范单位”，目前管理运营浙江女子冰球队、浙江女子冰壶队、重庆女子足球职业俱乐部等多项IP资源，并大力拓展体育产业“头部资源”，进一步增强公司在体育产业领域的竞争力。

（三）城市公共服务体系打造能力

公司拥有规划、设计、投资、建设、运营资源与经验，经过多年的发展，已成为一家具备体育空间全产业链经营能力的专业体育空间建设运营公司，并逐步确立了以杭州、上海为核心的长三角区域，以北京为核心的京津冀区域，以成都、重庆、西安为核心的西三角三大重要战略部署区域。多年来，公司实现了多地、多业态的实质性布局，并结合专业的体育空间建设运营能力、优质的政府及市场资源以及体育IP运营体系，致力于打造更贴近全民健身产业的体育空间和内容。

（四）核心业务人才的专业化

核心业务人才的专业化是公司要做大做强主业，全面提升专业运作能力的重要保障。目前，公司已逐步培养了一批专业性强、成长性好、实操经验丰富的核心团队，为公司长期可持续发展打下坚实基础。

（五）平台优势助力发展

为认真贯彻落实党中央提出的“体育强国”目标，成都市正高标准筹办“大运会、世乒会、世运会”三大赛事，积极推动“谋赛”“谋城”“兴业”“惠民”融合发展，到2035年成都将建设成为体育场馆全国领先、体育赛事国际知名、体育产业高度发达、体育资源辐射全球、体育健身蔚然成风的世界赛事名城。为办好三大赛，成都全面实施体育场馆设施补短板工程、品牌赛事引进培育工程、职业体育繁荣振兴工程、休闲运动产业发展工程和体育人才培养工程。2019年9月，成都市政府印发《成都市建设世界赛事名城促进体育产业发展的若干政策措施》，通过加强资金支持引领、打造品牌体育赛事、培育市场主体、建强产业支撑载体、加大金融税费支持、加大土地和人才支持、营造优质营商环境等多项举措，将有力推动体育产业创新融合发展。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唯一控股的上市公司，将牢牢抓住发展机遇，重基础强参与、优布局强功能、提品质强品牌，积极推动自身优势与重大体育设施建设、各类大型赛事服务相结合，加快多领域产业链的布局和发展，以取得良好的社会效益和经济效益。

第四节经营情况讨论与分析

一、概述

2019年，在国内外经济下行压力加大的背景下，体育产业发展放缓，市场增量缩减，行业进入调整期。报告期内，公司积极应对市场环境的变化，引入新的控股股东成都体育产业投资集团有限责任公司，并有序推进公司管理体制、团队建设、资源协同等方面的规划和调整，通过优化资产结构，剥离低效资产，突出主营业务，全面加快推进体育产业的转型。公司管理层围绕全年工作目标，加快推进以体育产业为主导的多产业融合发展战略。报告期内，公司实现营业收入13,784.79万元，归属于上市公司股东的净利润为2,602.95万元。

（一）依托优势，提升城市体育综合体服务

自2014年以来，先后出台了《关于加快发展体育产业促进体育消费的若干意见》（国发〔2014〕46号）、《全民健身计划（2016—2020年）》、《体育产业发展“十三五”规划》、《国务院办公厅关于加快发展健身休闲产业的指导意见》、《国务院办公厅关于促进全民健身和体育消费推动体育产业高质量发展的意见》等多项国家级政策，助力体育产业振兴，多个省市市政府也相应发布了实施意见并贯彻落实。在政策的鼓励支持下，带动了各类康体运动业态和城市体育经济的升级发展，城市综合体所涵盖的业态，已经从购物、餐饮、文化、休闲等一体化服务发展到包括足球、篮球、冰雪、网球、健身、体育教育培训等各类体育项目在内的城市体育服务综合体。

公司结合建设健康中国大战略及各级政府体育事业和体育产业的发展要求，积极配合政府提升城市体育服务功能，打造城市体育服务综合体，主要有购地自建、委托运营、PPP模式、改造升级等多种模式。多年来，公司积累了大量经验，汇集和培养了大批懂场馆规划设计、会场馆建设管理、擅长体育市场营销、精通场馆运营的专业人才，除了服务于自有体育综合体，公司还依托人才优势与项目管理经验，输出以高效运营为核心目标的体育场馆项目定位、规划、投资、建设、运营管理全生命周期管理解决方案。报告期内，莱茵体育（南京江宁）体育生活馆项目如期竣工并开始营业，莱茵体育（杭州未来科技城）体育生活馆项目运营稳中向好发展，莱茵体育（丽水）体育服务综合体项目施工有序高效推进。

（二）打造品牌，促进产业链延伸

1、市场化运作女足俱乐部

产业化的足球运动是世界上产值最高、受众最广泛、影响力最大的体育运动，为体育产业最大的单一项目，足球联赛及足球俱乐部在全球体育赛事及团体商业价值排名中均位于前列。2016年4月，国家发展改革委发布《中国足球中长期发展规划（2016-2050年）》，将足球战略定位为“全民健身的重要事业、国民经济的重要产业、体育强国的重要基石、民族精神的重要载体”。2016年8月，国家体育总局印发《竞技体育“十三五”规划》，也提出要以足球改革为龙头，加强对足、篮、排三大球等运动项目的研究和重点扶持。足球产业的市场趋势与政策支持，给具备足球产业链上游IP资源与专业运营实力的公司带来了巨大的发展契机。

公司先后组建了浙江女子足球队、重庆莱茵达女子足球职业俱乐部，在女足俱乐部的市场化运营方面积累了丰富的运营经验。基于公司在足球产业领域的IP、优质的政府与市场资源、专业的俱乐部与青训市场化运作能力，公司将借鉴国际顶级足球资源、经营管理模式及经验与国内足球产业现状及未来发展目标相结合，打造国内优质足球青训体系，积极探索并发展俱乐部运营、球员经纪等核心产业链，以及传媒、球迷社群、场馆、球员商业开发及其他衍生行业等外围产业链。

2、深挖冰雪运动产业链

2016年，国家体育总局发布了《竞技体育“十三五”规划》、《冰雪运动发展规划（2016-2025年）》，明确大力推动冰雪运动开展，扩大我国冬季项目发展规模与布局，推进“冰雪运动南展西扩”战略，将带动3亿人参与冰雪运动，冰雪产业迎来快速发展期。

在国家政策支持下，为把握2022年北京冬季奥运会背景下中国冰雪运动推广与发展的良好契机，公司积极布局冰雪领域，并逐步建立了自有品牌—莱茵冰雪。公司先后与浙江省体育局、哈尔滨体育学院等合作联办浙江省女子冰球队、冰壶队，填补了浙江省在该运动项目零的空白，近几年两支队伍在国内多项赛事中都取得了优异成绩。报告期内，莱茵冰雪在全国推进冰雪进校园，同时探索冰雪+娱乐、冰雪旅游等业务方向，丰富冰雪产品业态，开发南方冰雪市场。

（三）扩大影响，打造体育策划咨询软实力

公司充分发挥策划、规划、设计、运营的专业能力，集中优势资源，以内部项目为发展基础，以咨询业务为核心，逐步拓展外部市场，涵盖体育空间产品前期策划咨询、体育规划设计、体育工艺设计咨询、运营咨询等全过程咨询服务业务，打造具有核心竞争力的体育空间产业链服务体系，提供专业化、高品质的一站式产业链体育空间产品咨询服务。报告期内，公司全程配合重庆市开展2023年亚洲杯承办城市申办工作，并主导策划专业足球场设计方案，各项工作得到亚足联考察组及重庆市政府的高度评价，助力重庆成功取得2023年亚洲杯承办城市资格。

（四）公司房地产业务情况

公司自 2015 年 6 月从房地产转型体育产业以来，坚持调整业务结构，加速去化库存，适时处置其他非体育类相关资产，快速回笼资金，全面推进体育业务的发展。报告期内，公司房地产业务全部为存量商铺和写字楼的销售及租赁，主要情况如下：

1、新增土地储备项目

报告期内无新增土地储备项目。

2、累计土地储备情况

报告期内无土地储备。

3、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 (m²)	规划计容建筑面积 (m²)	本期竣工面积 (m²)	累计竣工面积 (m²)	预计总投资金额(万元)	累计投资总金额(万元)
丽水	丽水体育中心游泳网球场、体育生活馆	丽水体育中心	体育综合体及商铺	75%	2018 年 4 月 2 日	主体结构封顶	60%	37,822	68,538			52,622	29,790

4、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 (m²)	累计预售 (销售) 面积 (m²)	本期预售 (销售) 面积 (m²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m²)	本期结算面积 (m²)	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%	9,189.16	9,189.16	1,264.72	758.77	1,940.73	1,264.72	758.77	1,940.73
杭州	莱茵旺角	杭州市余杭区东湖街道东湖北路	商铺	100%	23,840.38	23,840.38	28.97	-	-	28.97	-	-
嘉兴	嘉禾北京城	浙江省嘉兴市南湖区北京路	商铺	100%	15,917.65	15,917.65	-	-	-	-	-	-
杭州	绅华府	杭州市拱墅区丰登街36-13、15号	商铺	100%	178.97	178.97	-	-	-	-	-	-
南	莱茵	江苏省南通	商铺	100%	1,559.47	1,559.47	-	-	-	-	-	-

通	濠庭	市崇州区青年中路										
杭州	莱茵达大厦	杭州市西湖区文三路535号	写字楼	100%	16,582.62	-	-	-	-	-	-	-
杭州	矩阵国际	杭州市拱墅区余杭塘路523号	商铺及写字楼	100%	66,357.00	53,869.63	37,302.01	-	-	37,302.01	-	-
合计					133,625.25	104,555.26	38,595.70	758.77	1,940.73	38,595.70	758.77	1,940.73

5、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(m²)	累计已出租面积(m²)	平均出租率
莱茵知己	杭州市余杭区临平街道顺达路	商铺	100.00%	7,924.44	7,924.44	100.00%
嘉禾北京城	浙江省嘉兴市南湖区北京路	商铺	100.00%	15,917.65	15,917.65	100.00%
绅华府	杭州市拱墅区丰登街36-13、15号	商铺	100.00%	178.97	178.97	100.00%
莱茵濠庭	江苏省南通市崇州区青年中路	商铺	100.00%	1,559.47	1,559.47	100.00%
莱茵旺角	杭州市余杭区东湖街道东湖北路	商铺	100.00%	23,811.41	18,434.40	77.42%
莱茵达大厦	杭州市西湖区文三路535号	写字楼	100.00%	16,582.62	15,441.76	93.12%
矩阵国际	杭州市拱墅区余杭塘路523号	商铺及写字楼	100.00%	16,567.62	13,555.59	81.82%
东林坊	上海金山区朱泾镇人民路58号/16-18号	商铺	100.00%	3,141.90	3,141.90	100.00%
合计				85,684.08	76,154.18	

6、土地一级开发情况

□ 适用 √ 不适用

7、融资途径

单位：万元

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	85,970.00	5.14%-6.18%	27,500.00			58,470.00
合计	85,970.00		27,500.00			58,470.00

8、发展战略及未来一年经营计划

自2015年6月从房地产转型体育产业以来，公司房地产业务全部为存量商铺和写字楼的销售及租赁，无新增土地储备及新开工建设项目。2020年度公司将加大房地产库存去化力度，快速回笼资金，以全面推进体育业务的发展。

9、向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

☐ 适用 ☒ 不适用

10、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

二、主营业务分析

1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、收入与成本

（1）营业收入构成

单位：元

	2019 年		2018 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	137,847,895.72	100%	702,474,129.86	100%	-80.38%
分行业					
体育运营	19,000,219.86	13.78%	43,046,238.60	6.13%	-55.86%
房地产销售及租赁	101,818,539.69	73.86%	635,215,769.72	90.42%	-83.97%
能源及贸易销售	15,405,970.12	11.18%	22,630,100.50	3.22%	-31.92%
其他	1,623,166.05	1.18%	1,582,021.04	0.23%	2.60%
分产品					
体育运营	19,000,219.86	13.78%	43,046,238.60	6.13%	-55.86%
房地产销售及租赁	101,818,539.69	73.86%	635,215,769.72	90.42%	-83.97%
能源及贸易销售	15,405,970.12	11.18%	22,630,100.50	3.22%	-31.92%
其他	1,623,166.05	1.18%	1,582,021.04	0.23%	2.60%
分地区					
江苏地区	10,028,209.11	7.27%	4,612,907.05	0.66%	117.39%
浙江地区	118,379,426.81	85.88%	682,265,358.78	97.12%	-82.65%
上海地区	701,850.22	0.51%	525,428.59	0.07%	33.58%
其他地区	8,738,409.58	6.34%	15,070,435.44	2.15%	-42.02%

（2）占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

☒ 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						
体育运营	19,000,219.86	40,517,662.21	-113.25%	-55.86%	-47.44%	-34.18%
房地产销售及租赁	101,818,539.69	59,553,041.40	41.51%	-83.97%	-83.89%	-0.30%
能源及贸易销售	15,405,970.12	11,619,934.77	24.58%	-31.92%	-30.57%	-1.46%
分产品						
体育运营	19,000,219.86	40,517,662.21	-113.25%	-55.86%	-47.44%	-34.18%
房地产销售及租赁	101,818,539.69	59,553,041.40	41.51%	-83.97%	-83.89%	-0.30%
能源及贸易销售	15,405,970.12	11,619,934.77	24.58%	-31.92%	-30.57%	-1.46%
分地区						
浙江地区	118,379,426.81	79,210,816.20	33.09%	-82.65%	-81.72%	-3.40%

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截至本报告期的履行情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(5) 营业成本构成

行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2019 年		2018 年		同比增减
		金额	占营业成本 比重	金额	占营业成本 比重	
体育板块	体育运营	40,517,662.21	36.28%	77,084,516.18	16.63%	-47.44%
房地产板块	房地产销售及租赁	59,553,041.40	53.32%	369,660,824.76	79.74%	-83.89%
能源板块	能源及贸易销售	11,619,934.77	10.40%	16,736,449.28	3.61%	-30.57%
其他	其他	0.00	0.00%	77,201.32	0.02%	-100.00%

单位：元

产品分类	项目	2019 年		2018 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
体育板块	体育运营	40,517,662.21	36.28%	77,084,516.18	16.63%	-47.44%
房地产板块	房地产销售及租赁	59,553,041.40	53.32%	369,660,824.76	79.74%	-83.89%
能源板块	能源及贸易销售	11,619,934.77	10.40%	16,736,449.28	3.61%	-30.57%
其他	其他	0.00	0.00%	77,201.32	0.02%	-100.00%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

(1) 本期无子公司增加情况。

(2) 本期减少子公司：

序号	子公司全称	子公司简称	本期未纳入合并范围原因
1	杭州萧山莱茵达体育小镇投资有限公司	萧山小镇	注销
2	江苏莱茵达能源投资有限公司	江苏能源	注销
3	南通莱茵达体育文化发展有限公司	南通体育	注销
4	浙江莱茵达体育赛事运营管理有限公司	莱茵赛事	注销
5	江苏莱茵达体育发展有限公司	江苏体育	注销
6	杭州莱茵达九沙体育生活有限公司	九沙体育	注销
7	浙江浦江莱茵达能源发展有限公司	浦江能源	注销
8	浙江莱茵万福体育文化发展有限公司	莱茵万福	注销
9	嘉兴莱鸿体育文化有限公司	嘉兴莱鸿	转让
10	莱茵达体育小镇建设发展有限公司	莱茵小镇	转让
11	无锡莱茵达体育发展有限公司	无锡体育	转让
12	莱茵达西部体育发展有限责任公司	西部体育	转让
13	中体联合体育发展有限公司	中体联合	转让

(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

(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）	27,171,383.64
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	19.71%
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	南京茵爱商业管理有限公司	10,020,280.37	7.27%
2	沈继璋、张寨英	4,985,860.94	3.62%
3	中健健身集团有限公司	4,591,614.00	3.33%
4	杭州余杭明智股份经济合作社	3,819,047.62	2.77%
5	杭州物美东汇百货有限公司	3,754,580.71	2.72%
合计	--	27,171,383.64	19.71%

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）	110,346,440.15
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	46.51%
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	5.14%

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	浙江华城建设集团有限公司	87,245,141.00	36.77%
2	杭州枫郡置业有限公司	12,200,000.00	5.14%
3	浙江高新建设有限公司（总包工程）	4,732,096.00	1.99%
4	浙江中天恒筑钢构有限公司	4,000,000.00	1.69%
5	南通五建宏业建设工程有限公司	2,169,203.15	0.91%
合计	--	110,346,440.15	46.51%

主要供应商其他情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

3、费用

单位：元

	2019 年	2018 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	4,925,582.61	17,053,214.47	-71.12%	主要系本期销售服务费和折旧费用减少所致。
管理费用	69,131,530.72	77,110,470.50	-10.35%	主要系本期职工薪酬等项目减少所致。
财务费用	24,759,612.47	32,131,168.90	-22.94%	主要系本期利息收入增加、汇兑收益增加和本年利息支出减少所致。

4、研发投入

☐ 适用 ☒ 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2019 年	2018 年	同比增减
经营活动现金流入小计	433,213,549.25	1,002,707,483.90	-56.80%
经营活动现金流出小计	521,401,256.84	538,530,733.38	-3.18%
经营活动产生的现金流量净额	-88,187,707.59	464,176,750.52	-119.00%
投资活动现金流入小计	212,388,791.98	67,404,299.21	215.10%
投资活动现金流出小计	147,843,934.76	343,958,431.70	-57.02%
投资活动产生的现金流量净额	64,544,857.22	-276,554,132.49	123.34%
筹资活动现金流入小计	490,756,847.60	822,762,000.00	-40.35%
筹资活动现金流出小计	439,883,199.46	864,384,986.35	-49.11%
筹资活动产生的现金流量净额	50,873,648.14	-41,622,986.35	222.22%
现金及现金等价物净增加额	27,239,012.09	145,578,076.78	-81.29%

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

经营活动现金流入和经营活动产生的现金流量净额均大幅减少，主要系本期公司房产去化率降低，房产销售收入较上年同期大幅降低所致；

投资活动现金流入大幅增加，主要系本期公司转让子公司股权，收到股权转让款所致；

投资活动现金流出大幅减少，主要系本期公司长期资产投入和购买理财产品减少所致；

投资活动产生的现金流量净额大幅增加，主要系本期公司收到股权转让款增加和长期资产投入及购买理财产品减少所致；

筹资活动现金流入和流出均大幅减少，主要系本期公司新增和归还银行贷款均减少所致；

筹资活动产生的现金流量净额大幅增加，主要系本期归还贷款大幅减少所致；

现金及现金等价物净增加额大幅减少，主要系本期公司房产去化率降低，房产销售大幅减少所致。

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

本报告期内，经营活动产生的现金净流量为-8,818.77万元，本年度归属于母公司的净利润为2,602.95万元，主要系公司转让子公司股权取得投资收益所致。

三、非主营业务分析

□ 适用 √ 不适用

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

公司 2019 年起首次执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则且调整执行当年年初财务报表相关项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	2019 年末		2019 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	351,257,534.77	14.51%	322,490,132.51	11.71%	2.80%	主要系本期转让子公司股权且收到股权转让款所致。
应收账款	16,439,565.45	0.68%	50,790,497.02	1.84%	-1.16%	主要系公司全资子公司西湖置业收回瘦西湖唐郡会所的售房款 4,000 万元所致。
存货	203,057,440.22	8.39%	270,133,583.96	9.81%	-1.42%	主要系：（1）本期转让控股子公司嘉兴莱鸿股权而减少存货所致；（2）存货转至投资性房地产所致。
投资性房地产	1,029,860,766.93	42.56%	857,009,134.36	31.13%	11.43%	主要系公司全资子公司南京置业的在建工程结转至投资性房地产和将存货转至投资性房地产所致。
长期股权投资	23,487,398.71	0.97%	142,286,823.87	5.17%	-4.20%	主要系本期转让全资子公司西部体育股权导致减少对桐庐小镇的股权投资减少和按照金融工具准则判断标准将思博特的投资确认为交易性金融资产所致。
固定资产	271,524,831.96	11.22%	232,225,737.48	8.44%	2.78%	主要系公司全资子公司南京置业的在建工程结转至固定资产所致。
在建工程	115,000,933.72	4.75%	410,784,825.90	14.92%	-10.17%	主要系公司全资子公司南京置业莱茵之星项目已完工转入固定资产和投资性房地产以及转让子公司嘉兴莱鸿股权减少嘉兴秀湖全民健身中心项目所致。
短期借款	275,000,000.00	11.36%	303,000,000.00	11.01%	0.35%	主要系公司归还部分短期借款所致。
长期借款	519,400,000.00	21.46%	523,000,000.00	19.00%	2.46%	主要系公司归还部分长期借款所致

2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）	32,835,075.39	-8,923,664.54					42,096,139.22	66,007,550.07
2.衍生金融资产								
3.其他债权投资								
4.其他权益工具投资								

金融资产小计								
投资性房地产								
生产性生物资产								
其他								
上述合计	32,835,075.39	-8,923,664.54					42,096,139.22	66,007,550.07
金融负债								

其他变动的内容

汇率变动导致的其他变动金额为72万元；因对持有的缪亮债权重分类至交易性金融资产导致的其他变动金额为3,164万元；公司全资子公司莱茵国投对思博特失去控制导致的其他变动金额为1,124万元；投资收回导致的其他变动金额为-150万元。

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

√ 是 □ 否

报告期内公司主要资产计量属性发生重大变化的原因说明及对其经营成果和财务状况影响

公司以前年度因转让场馆公司股权而形成的对缪亮的债权，按摊余成本计量。本报告期内，2019年度第五次临时股东大会审议通过公司以公开挂牌方式转让其债权，遂将该债权改列至交易性金融资产科目，按公允价值计量。该变化对本报告期的经营成果和财务状况无重大影响。

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项 目	年末账面价值	受限原因
货币资金	4,536,372.94	注 1
应收账款	963,420.63	注 2
存货	3,855,479.81	注 3
投资性房地产	929,598,642.64	注 4
固定资产	94,101,280.43	注 5
无形资产	60,682,193.50	注 6
合 计	1,093,737,389.95	

其他说明：

注1、货币资金受限具体情况如下：

年末使用权受到限制的货币资金36,372.94元系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；

期末使用权受到限制的货币资金450.00万元系公司以定期存单质押方式解除兴业银行股份有限公司16,000.00万元借款所对应的等额抵押物，质押期限为2019年11月8日至2020年5月8日。

注2、应收账款受限具体情况如下：

本年内，公司全资子公司莱骏投资以持有的位于杭州市西湖区文三路535号莱茵大厦项目取得的全部运营收入向中信银行股份有限公司杭州分行申请人民币19,000.00万元借款提供最高额质押担保。截至本报告年末，该担保范围借款余额为16,900.00万元。

注3、存货受限具体情况如下：

抵押物名称	年末账面余额 (元)	借款人	贷款银行	抵押金额 (万元)	年末贷款余额 (万元)	抵押期限
-------	---------------	-----	------	--------------	----------------	------

矩阵国际开发项目	3,855,479.81	杭州莱茵达枫潭置业有限公司	江苏银行股份有限公司杭州分行	10,000.00	9,400.00	2016-5-18/ 2027-11-15
合 计	3,855,479.81			10,000.00	9,400.00	

注4、投资性房地产受限具体情况如下：

(1) 本公司以位于杭州市余杭区经济开发区-莱茵知己项目、东湖北路102号（物美超市）向兴业银行股份有限公司申请人民币16,000.00万元借款提供最高额抵押担保，截止2019年年末，该担保范围借款余额为16,000.00万元。其中：莱茵知己项目投资性房地产原值为131,121,132.77元，累计折旧为10,134,704.89元，投资性房地产减值准备18,510.29元，账面价值为120,967,917.59元；东湖北路102号（物美超市）投资性房地产账面原值为146,220,394.75元，累计折旧为9,047,386.92元，账面价值为137,173,007.83元；

(2) 本公司以位于杭州市余杭区经济开发区东湖街道-莱茵旺角项目向浙商银行股份有限公司杭州萧山支行申请人民币5,800.00万元借款提供最高额抵押担保，在本期12月提前归还300万元，截至2019年末，该担保范围借款余额为5,500万元。该投资性房地产账面原值为164,301,498.43元，累计折旧为9,736,935.14元，投资性房地产减值准备4,045,314.24元，账面价值为150,519,249.05元；

(3) 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东林坊房地产项目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4,825.00万元（均以评估价值为限额），截至本报告期末，该担保范围借款余额为6,000.00万元。其中：南通市崇川区-莱茵濠庭项目投资性房地产账面原值为40,184,196.32元，累计折旧为2,205,280.44元，账面价值为37,978,915.88元；东林坊房地产项目投资性房地产账面原值为35,824,965.18元，累计折旧为942,889.92元，投资性房地产减值准备4,046,080.97元，账面价值为30,835,994.29元；

(4) 公司全资子公司枫潭置业以位于杭州市拱墅区登云路—矩阵国际项目抵押，为母公司莱茵体育向中信银行股份有限公司杭州分行申请人民币4,700.00万元借款提供最高额抵押担保。截至本报告年末，该担保范围借款余额为0万元。该抵押投资性房地产账面原值为82,319,893.69元，累计折旧为7,257,998.03元，账面价值为75,061,895.66元。

(5) 公司全资子公司枫潭置业以位于杭州市拱墅区登云路-矩阵国际项目向江苏银行杭州分行申请人民币35,000万元借款提供最高额抵押担保。截至本报告年末，该担保范围借款余额为9,400万元。该抵押投资性房地产账面原值为221,259,081.50元，累计折旧为18,815,051.68元，账面价值为202,444,029.82元。

(6) 公司全资子公司南京置业以位于南京市江宁科学园天元东路228号的在建工程向江苏紫金农村商业银行股份有限公司江宁开发区支行申请人民币6,000.00万元借款提供抵押担保，截至本报告年末，该担保范围借款余额为4,970.00万元，该抵押投资性房地产账面原值为91,779,580.16元，累计折旧为3,238,518.82元，账面价值为88,541,061.34元。

(7) 公司全资子公司莱骏投资以持有位于杭州市西湖区文三路535号莱茵大厦向中信银行股份有限公司杭州分行申请人民币19,000万元借款提供最高额抵押担保，截至本报告年末，该担保范围借款余额为16,900万元。该抵押投资性房地产账面原值为78,109,586.14元，累计折旧为23,361,275.34元，账面价值为54,748,310.80元。

(8) 公司全资孙公司闲林港以位于杭州市余杭区五常街道永福社区的莱茵达闲林港体育生活馆项目向北京银行股份有限公司杭州分行申请人民币5,000.00万元借款提供抵押担保，截至本报告年末，该担保范围借款余额为4,200.00万元。该抵押投资性房地产账面原值为33,135,932.52元，累计折旧及摊销为1,807,672.14元，账面价值为31,328,260.38元。

注5、固定资产受限具体情况如下：

(1) 公司全资孙公司闲林港以位于杭州市余杭区五常街道永福社区的莱茵达闲林港体育生活馆项目向北京银行股份有限公司杭州分行申请人民币5,000.00万元借款提供抵押担保，截至本报告年末，该担保范围借款余额为4,200.00万元。固定资产账面原值为41,919,863.16元，累计折旧为2,357,992.33元，账面价值为39,561,870.83元。

(2) 公司全资子公司南京置业以位于南京市江宁科学园天元东路228号的在建工程向江苏紫金农村商业银行股份有限公司江宁开发区支行申请人民币6,000.00万元借款提供抵押担保，截至本报告年末，该担保范围借款余额为4,970.00万元，该抵押固定资产账面原值为52,136,629.94元，累计折旧为1,839,684.35元，账面价值为50,296,945.59元。

(3) 本公司以位于杭州市余杭区经济开发区-莱茵知己项目、东湖北路102号（物美超市）向兴业银行股份有限公司申请人民币16,000.00万元借款提供最高额抵押担保，截止2019年年末，该担保范围借款余额为16,000.00万元。其中：抵押固定资产账面原值为4,522,280.25元，累计折旧为279,816.24元，账面价值为4,242,464.01元。

注6、无形资产受限具体情况如下：

（1）公司控股曾孙公司丽水场馆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向中国工商银行股份有限公司丽水分行申请人民币32,500.00万元借款提供抵押担保，截至本报告年末，该担保范围借款余额为23,000.00万元。该抵押土地使用权原值为47,918,250.00元，累计摊销为2,076,457.50元，账面价值为45,841,792.50元。

（2）公司全资孙公司闲林港以位于杭州市余杭区五常街道永福社区的莱茵达闲林港体育生活馆项目向北京银行股份有限公司杭州分行申请人民币5,000.00万元借款提供抵押担保，截至本报告年末，该担保范围借款余额为4,200.00万元。无形资产账面原值为15,621,474.73元，累计摊销为781,073.73元，账面价值为14,840,401.00元。

五、投资状况

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
27,815,492.00	75,904,302.21	-77.06%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

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）
莱茵国际体育投资管理有限公司	投资管理	其他	2,378,692.00	100.00%	自有资金	无	不适用	不适用	已完成		-11,598,590.62	否		
丽水莱茵达体育场馆管理有限公司	场馆运营	其他	14,800,000.00	75.00%	自有资金	丽水市星球体育发展有限公司	不适用	不适用	已完成		-1,243,676.12	否		
重庆莱茵达足球俱乐部有限公司	体育赛事运营、体育技术转让等	其他	7,739,300.00	100.00%	自有资金	无	不适用	不适用	已完成		-6,443,407.83	否		
航鹏体育文化发展有限公司	体育文化活动组织、策划等	其他	165,000.00	100.00%	自有资金	无	不适用	不适用	已完成		-426,478.59	否		
浙江莱茵冰雪运动发展有限公司	体育活动的组织、策划	其他	1,270,000.00	100.00%	自有资金	无	不适用	不适用	已完成		-4,041,514.53	否		
杭州莱茵冠体投资管理有限公司	股权投资	其他	50,500.00	100.00%	自有资金	无	不适用	不适用	已完成		2,823,327.00	否		
浙江莱茵达投资管理有限公司	投资管理	其他	72,000.00	100.00%	自有资金	无	不适用	不适用	已完成		-114,098,999.18	否		
杭州莱茵达体育生活有限公司	体育场馆管理	其他	650,000.00	100.00%	自有资金	无	不适用	不适用	已完成		-1,260,329.03	否		
长兴莱茵达新能源有限公司	新能源科技领域的技术开发、技术咨询	其他	690,000.00	100.00%	自有资金	无	不适用	不适用	已完成		-251,583.51	否		
合计	--	--	27,815,492.00	--	--	--	--	--	--		-136,541,252.41	--	--	--

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。

六、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
成都文化旅游发展集团有限责任公司	西部体育100%股权	2019年12月27日	17,714.51	-2,296.88	本次股权转让将有利于优化公司资产结构,突出主营业务,全面助推公司体育产业的发展。	265.21%	协议定价	是	控股股东的母公司	是	是	2019年12月09日	详见登载于《中国证券报》、《证券时报》、及巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)上的公告,公告编号: 2019-087、2019-097
成都文化旅游发展集团有限责任公司	莱茵小镇100%股权	2019年12月25日	12,265.44	-610.88		252.15%	协议定价	是	控股股东的母公司	是	是	2019年12月09日	
鸿翔控股集团有限公司	嘉兴莱鸿55%股权	2019年06月17日	5,643.28	-110.09	本次股权交易,有利于优化公司资产结构,全力推进体育产业的发展。	21.88%	协议定价	是	原控股子公司少数股东	是	是	2019年06月12日	详见登载于《中国证券报》、《证券时报》、及巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)上的公告,公告编号: 2019-040

七、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
莱茵国际体育投资管理有限公司	子公司	投资管理、项目投资、资产管理	100,000,000.00	8,956,094.30	8,103,943.65	2,836,792.45	-11,607,614.33	-11,598,590.62
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	10,000,000.00	169,106,435.64	-11,232,063.36	0.00	-13,272,971.25	-13,508,820.30
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	165,000,000.00	444,439,104.78	162,801,468.94	0.00	-1,247,761.67	-1,243,676.12
浙江莱茵达体育文化发展有限公司	子公司	体育、文化活动的组织策划	20,000,000.00	46,663,471.90	-3,005,340.16	0.00	-17,844,190.48	-17,842,625.28
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	20,000,000.00	93,303,602.56	15,003,015.58	7,598,075.76	-1,757,766.74	-1,753,180.25
浙江莱茵达足球俱乐部有限公司	子公司	服务：体育活动策划、设计、制作	12,000,000.00	894,366.38	-9,574,373.38	0.00	-1,569,685.45	-1,560,884.82
浙江莱茵冰雪运动发展有限公司	子公司	体育活动的组织、策划，体育场馆的设计	20,000,000.00	6,122,281.71	4,944,263.25	1,820,030.41	-3,985,869.48	-4,041,514.53
重庆莱茵达足球俱乐部有限公司	子公司	承办经批准的体育赛事活动	10,000,000.00	1,471,711.61	1,130,560.45	0.00	-6,443,407.83	-6,443,407.83
杭州莱茵冠体投资管理有限公司	子公司	私募股权投资、投资管理	100,000,000.00	6,126,186.67	5,973,357.94	1,623,166.05	2,946,765.41	2,823,327.00
浙江莱茵达新能源集团有限公司	子公司	新能源项目的投资、开发、建设与经营	200,000,000.00	72,714,727.44	57,578,629.96	0.00	-2,982,181.97	-2,982,181.97
浙江洛克能源集团有限公司	子公司	批发零售天然气	50,000,000.00	9,531,099.30	-26,883,084.20	15,460,492.17	-1,175,483.73	-1,495,495.15

湖州莱茵达宏业燃气有限公司	子公司	燃气母站项目的筹建	20,000,000.00	6,979,618.54	6,890,466.54	0.00	-926,557.09	-926,557.09
浙江蓝凯贸易有限公司	子公司	燃料油、润滑油、金属材料	80,000,000.00	52,550,910.18	49,204,267.14	-54,522.05	-1,142,061.33	-1,142,061.33
杭州高胜置业有限公司	子公司	房地产开发	1,000,000.00	69,369,092.13	6,776,255.74	19,909,523.91	4,861,526.90	4,861,432.85
南京莱茵达置业有限公司	子公司	房地产开发	50,000,000.00	182,751,446.28	93,102,136.52	10,028,209.11	-2,647,532.20	-2,656,651.69
上海勤飞置业有限公司	子公司	房地产开发经营、室内装饰	10,000,000.00	23,403,379.08	23,401,864.81	0.00	-207,984.40	-455,099.58
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	10,000,000.00	31,730,493.39	12,843,373.53	701,850.22	-809,512.64	-809,512.64
扬州莱茵西湖置业有限公司	子公司	房地产开发	50,000,000.00	88,409,962.87	84,142,369.98	0.00	4,896,441.73	974,240.38
杭州莱茵达枫潭置业有限公司	子公司	房地产开发	196,000,000.00	408,189,977.10	267,845,601.20	19,958,507.06	-4,450,046.49	-4,945,913.43
杭州莱骏投资管理有限公司	子公司	投资咨询及管理	30,000,000.00	150,997,656.96	143,711,597.91	19,525,849.81	11,450,383.91	8,865,837.69

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
杭州萧山莱茵达体育小镇投资有限公司	注销	优化资产结构，集中优势资源大力发展体育产业
江苏莱茵达能源投资有限公司	注销	优化资产结构，集中优势资源大力发展体育产业
南通莱茵达体育文化发展有限公司	注销	优化资产结构，集中优势资源大力发展体育产业
浙江莱茵体育赛事运营管理有限公司	注销	优化资产结构，集中优势资源大力发展体育产业
江苏莱茵达体育发展有限公司	注销	优化资产结构，集中优势资源大力发展体育产业
杭州莱茵达九沙体育生活有限公司	注销	优化资产结构，集中优势资源大力发展体育产业
浙江浦江莱茵达能源发展有限公司	注销	优化资产结构，集中优势资源大力发展体育产业
浙江莱茵万福体育文化发展有限公司	注销	优化资产结构，集中优势资源大力发展体育产业
嘉兴莱鸿体育文化有限公司	转让	优化资产结构，改善资产质量
莱茵达体育小镇建设发展有限公司	转让	优化资产结构，突出主营业务，加快推进体育产业
无锡莱茵达体育发展有限公司	转让	优化资产结构，突出主营业务，加快推进体育产业
莱茵达西部体育发展有限责任公司	转让	优化资产结构，突出主营业务，加快推进体育产业
中体联合体育发展有限公司	转让	优化资产结构，改善资产质量

主要控股参股公司情况说明

无

八、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

九、公司未来发展的展望

（一）行业格局与趋势

党中央、国务院对体育工作高度重视。习近平总书记强调，体育在提高人民身体素质和健康水平、促进人的全面发展，丰富人民精神文化生活、推动经济社会发展，激励全国各族人民弘扬追求卓越、突破自我的精神方面，都有着不可替代的重要作用。要做大做强体育产业。李克强总理指出，体育健身和体育消费是经济发展到一定阶段自然而然形成的新增长点。当前，我国已进入中等收入国家行列，人民群众在这方面的意愿和需求不断提升，体育健身和体育消费潜力巨大，要把这篇大文章做好。2019年9月，国务院办公厅印发了《关于促进全民健身和体育消费推动体育产业高质量发展的意见》（国发〔2019〕43号），在新形势下，要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，强化体育产业要素保障，激发市场活力和消费热情，推动体育产业成为国民经济支柱性产业，积极实施全民健身行动，让经常参加体育锻炼成为一种生活方式。紧跟着国家“十三五”规划的步伐，在国发46号文总方针的指引下，体育产业政策利好持续释放，多项政策进入实施落地阶段，体育产业呈现多板块、多运动项目、多产业融合发展的新局面，并与旅游、健康、文化、养老、教育一起成为“六大幸福产业”，成为中国服务业增长的新动力。

1、产业政策引领发展

产业政策是国家宏观调控的重要手段，是影响产业成长的重要外部性因素。国务院体育产业46号文件对国家体育产业的发展做出了具体的要求后，国务院办公厅、国家体育总局及相关部门针对体育产业专业领域出台了诸多符合市场规律、契

合产业发展进程的指导意见，对体育产业的发展起到了全局性的引领作用。随着各地政府职能在体育产业领域中的转变，市场的决定作用将逐渐凸显，整体环境不断得到改善。

2、体文旅商融合发展

随着公众对服务业消费需求日益增长，以及人工智能、虚拟现实等数字技术的快速发展，消费新业态、新场景、新模式不断创新，形成了运动健身、旅游观光、文化娱乐、商务会展“四位一体”的发展格局。未来体育的发展将以产业牵引源为引领，吸聚关联业态集中布局，通过与体育经济关联最强的旅游业、餐饮业、文创产业、商业的发展，增强体育产品的植入，带动体育与多产业的全面融合。

3、体育为疫情防控增加正能量

在新冠疫情下，众多国内外赛事都延期举办或者停办，健身休闲、体育培训、体育场馆服务等都受到较大冲击，体育用品制造业也受到了不同程度的影响。此次疫情造成的精神创伤将唤醒大众健康意识，更激起了人们对强身健体的愿望和需求，充分认识到加强体育锻炼、增强体质和免疫力的重要性，体育消费需求将会催生出新动能。同时，各地政府在疫情防控期间积极创新支持政策，包括加大政府采购力度，利用体育产业引导资金，安排专项帮扶资金。疫情将进一步加深数字和实体体育产业的融合，促进企业创新发展，利用大数据、云计算、人工智能、5G、区块链等新技术，培育数字体育、在线健身、线上培训等新业态，助力体育产业提质升级。

4、体育消费观念转变

当前，我国体育消费者对体育产品的关注点，已从过去“物美价廉”的体育产品转向能满足美好生活需要的观赏型、功能型、体验型的产品和高品质服务。在高质量发展背景下，居民体育消费习惯、消费结构也随之发生改变，体育产品质量、体育服务质量、体育消费环境质量等更为消费者看重。从发达国家的发展经验来看，当人均GDP超过5000美元时，体育消费开始迅速增长，当人均GDP达到8000美元时，体育消费将加速发展。随着人们收入水平的不断提升，未来我国的体育消费占比将继续增加，体育消费行为将成为我国居民生活的常态化生活方式之一。

5、产业分化逐渐形成

利好政策如同杠杆，撬动了资源与资本，中小微体育企业的数量逐渐攀升，也涌现出多家体育上市企业。随着体育产业开始从金融导向转为实业导向，各个产业链条逐步成型，这一结构的调整是对企业商业模式、运营管理、真实价值的考验，也促使体育产业快速分化。各体育产业主体应利用好市场倒逼作用，把握市场规律和走向，构建起自身的核心竞争力。

6、转型与创新对体育发展至关重要

我国消费者的消费需求与消费习惯正在发生巨大的变化，以智能化、大数据、互联网为代表的新技术成为助推产业结构升级的驱动力量。近年来，体育场馆、体育赛事、体育用品、体育服务等软硬件方面在数量和质量上不断得到提升，而随着新技术发展的全面加速，传统体育产业压力倍增，体育产业如何创新是当下各体育经营主体急需解决的重要课题。

（二）发展战略与经营计划

1、围绕“两大体系”。公司将全力聚焦城市公共体育服务和优质体育IP运营两大体系，积极推进体文旅商融合发展，深入挖掘行业盈利模式。通过优化产业结构，强化产业赋能，提升产业“含金量”，实现公司效能的最大化，推动重点区域、重要项目的深入合作和产业挖掘，抓准政府在发展体育事业和产业上的需求，寻找一致的发展理念。在产业内容布局上，覆盖赛事、教育、青训、旅游、空间、文创、金融、投资、传媒等内容的全产业内容，深入挖掘“体育+”的模式，推动“体育+文化”“体育+旅游”“体育+教育”“体育+科技装备”“体育+金融”等多业态相互交融，通过收购兼并、战略合作、自我培育等多种途径，打造独特的“泛体文旅商”内容产品，实现公司综合实力的提升。

2、做实“五个生态链”。

公司秉承专业化治理、专业化团队、专业化运行理念，下设浙江莱茵达投资管理有限公司、中体（浙江）规划设计咨询有限公司、浙江莱茵达体育场馆运营管理有限公司、浙江莱茵达体育赛事运营管理有限公司、浙江莱茵冰雪运动发展有限公司，负责体育空间打造、空间规划咨询、体育场馆运营、体育赛事运营、体育教育培训五大专业化板块。

一是利用公司转型前的地产行业基因优势，助力各地政府打造城市体育综合体等多种公共体育服务设施项目，在项目拓展、项目管理等环节形成第一个生态链；二是以自身项目为基础，加速重点区域的布局和拓展，在体育空间规划、设计、投资、建设、运营等环节形成第二个生态链；三是除了对公司现有存量场馆的运营SOP（标准作业流程）设计，还面向全国

各地的各种体育场馆提供管理输出等服务，以各类体育场馆为物理载体，在场馆运营的方案设计、业务咨询、管理输出等环节形成第三个生态链；四是以多年职业俱乐部运营管理经验为核心优势，市场化运作职业俱乐部。在专业体育团队运营管理、体育经纪、体育教育培训、考级、认证、体育娱乐、体育旅游等环节形成的第四个生态链；五是通过专业化团队的打造、优质赛事IP资源的获取、自主赛事IP的培育等方式，以各类体育赛事运营管理为核心，在赛事策划、组织、商务服务、赛事营销、版权交易、媒体传播等环节形成的第五个生态链。

3、新冠疫情对公司2020年的经营和发展产生了不利影响，影响程度取决于疫情防控的进展情况。公司将密切关注新冠肺炎疫情发展情况，根据行业发展趋势和市场环境变化，适时调整公司经营策略和布局，深入实施降负债、降成本、提效益、提能力，在危机中寻求发展机遇，采取积极措施应对风险。

（三）可能面对的风险

1、政策与市场风险

公司体育产业发展面临宏观经济调整、政策变化、市场趋势转变及资本竞逐导致竞争加剧、成本上升等风险。

2、核心人员流失风险

体育属于人才密集型行业，拥有专业的人才才是公司具备市场竞争力的关键要素之一。公司采取了一系列吸引和稳定核心人员的措施，同时也制定了积极进取的人才培养及引进战略。但仍存在核心人员的流失，对公司未来经营和业务的稳定性造成的风险。

3、业务整合与管理风险

公司致力于通过内生性发展与外延式并购布局发展体育产业，存在着业务快速发展与人力资源匹配度、业务整合与管理等方面的风险。

4、新冠疫情对体育服务业的影响

2020年，新冠疫情爆发对国内外经济发展都带来了严峻挑战和不利影响。面对疫情，国家体育总局积极出台了应对措施，对各协会赛事举办、各运动队备战及国际体育赛事在国内的举办等工作进行了指导和安排。短期来看，体育服务业发展将会受到较为明显的影响，突出表现在体育竞赛表演、体育场馆运营、体育用品及相关产品制造等线下聚集性领域。对于体育传媒与信息服务、体育游戏产业等线上体育服务领域影响较小。长期来看，此次疫情不会改变我国体育产业的蓬勃发展之势，相反地会增强人们对身体健康的需求，提升参加体育消费的热情。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

第五节重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

2019年度，公司利润分配预案为：不分配，不转增。

2018年度，公司利润分配预案为：不分配，不转增。

2017年度，公司利润分配方案为：不分配，不转增。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率
2019 年	0.00	26,029,472.16	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
2018 年	0.00	-61,123,353.80	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
2017 年	0.00	28,502,095.21	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《莱茵达体育发展股份有限公司 2019 年度审计报告》确认，2019 年度公司实现归属于上市公司普通股股东的净利润为 26,029,472.16 元，母公司实现净利润 116,868,318.88 元；合并资产负债表中未分配利润为-133,929,394.42 元，母公司资产负债表中未分配利润为 157,110,431.79 元。 根据《公司法》、《公司章程》等有关规定，拟定 2019 年度不派发现金红利。	为公司业务发展提供资金。

二、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。

三、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	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	(一) 关于避免与上市公司同业竞争的承诺 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。 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。 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。 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。 (二) 关于减少及规范与上市公司关联交易的承诺 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。 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。 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。 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。	2019 年 03 月 13 日	长期	正常履行中
	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;	2019 年 03 月 13 日	长期	正常履行中

	责任公司		5、保证上市公司业务独立。			
	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 11 日	至承诺履 行完毕之 日止	正常 履行 中
	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 11 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
	莱茵达控股集团 有限公司	其他承诺	在不减少上市公司净资产的前提下，莱茵达控股集团有限公司目前控制的企业杭州枫郡置业有限公司拥 有的所有权的位于杭州市余杭区杭州余杭经济开发区东湖北路 102 号的 15,867.65 平方米的超市应在与成 都体育产业投资集团有限责任公司签署的《关于莱茵达体育发展股份有限公司之股份转让协议》生效之日起 两年内，将杭州枫郡置业有限公司全部股权转让至上市公司名下，实现将该不动产产权过户至上市公司 名下。若届时该房屋仍未过户登记至上市公司名下，则莱茵达控股集团有限公司应以原价 15,000 万元人 民币的价格购回该等房屋，并于《股份转让协议》生效之日起两年内将 15,000 万元支付给上市公司。	2019 年 03 月 11 日	至承诺履 行完毕之 日止	正常 履行 中
首次公开发 行或再融资 时所作承诺	莱茵达控股集团 有限公司及高继 胜先生	关于同业竞 争的承诺	避免同业竞争的承诺	2007 年 07 月 20 日	长期	正常 履行 中
承诺是否按 时履行	是					

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

四、控股股东及其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关联方对上市公司的非经营性占用资金。

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、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

☒ 适用 ☐ 不适用

1、会计政策变更

①执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求境内上市企业自2019年1月1日起执行新金融工具准则。

经本公司第九届董事会第九次会议于2019年4月29日决议通过，本公司于2019年1月1日起开始执行前述新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，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。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整2019年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2018年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对本公司的主要变化和影响如下：

本公司于2019年1月1日及以后将持有的部分非交易性股权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，列报为其他权益工具投资。

A、首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

a、对合并财务报表的影响

2018年12月31日（变更前）			2019年1月1日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	322,490,132.51	货币资金	摊余成本	322,490,132.51

应收账款	摊余成本	50,790,497.02	应收账款	摊余成本	50,790,497.02
其他应收款	摊余成本	174,782,957.83	其他应收款	摊余成本	174,782,957.83
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	34,573,496.71	交易性金融资产（注1）	以公允价值计量且其变动计入当期损益	10,000.00
			长期应收款	摊余成本	34,563,496.71
其他非流动资产	以成本计量（权益工具）	32,825,075.39	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	32,825,075.39

说明：注1：2018年12月31日可供出售金融资产按成本计量的账面余额为44,762,472.71元，减值准备为10,188,976.00元，账面价值为34,573,496.71元；2019年1月1日重新计量后，其中：以公允价值计量且其变动计入当期损益的交易性金融资产2019年1月1日的账面余额为10,198,976.00元，减值准备为10,188,976.00元，账面价值为10,000.00元；按摊余成本计量的长期应收款2019年1月1日的账面余额为34,563,496.71元，账面价值为34,563,496.71元。

b、对公司财务报表的影响

2018年12月31日（变更前）			2019年1月1日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	145,140,381.41	货币资金	摊余成本	145,140,381.41
应收账款	摊余成本	7,604,953.79	应收账款	摊余成本	7,604,953.79
其他应收款	摊余成本	600,407,145.17	其他应收款	摊余成本	600,407,145.17
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	41,613,428.80	长期应收款	摊余成本	41,613,428.80

B、首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表

a、对合并报表的影响

项目	2018年12月31日（变更前）	重分类	重新计量	2019年1月1日（变更后）
摊余成本：				
应收账款	50,790,497.02			
按新金融工具准则列示的余额				50,790,497.02
其他应收款	174,782,957.83			
按新金融工具准则列示的余额				174,782,957.83
长期应收款				
加：自可供出售金融资产（原准则）转入		34,563,496.71		
按新金融工具准则列示的余额				34,563,496.71
以公允价值计量且其变动计入当期损益：				
交易性金融资产	—			
加：自可供出售金融资产（原准则）转入		10,000.00		
自其他非流动资产（原准则）转入		32,825,075.39		

按新金融工具准则列示的余额				32,835,075.39
---------------	--	--	--	---------------

b、对公司财务报表的影响

项目	2018年12月31日(变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日(变更后)
摊余成本:				
应收账款	7,604,953.79			
按新金融工具准则列示的余额				7,604,953.79
其他应收款	600,407,145.17			
按新金融工具准则列示的余额				600,407,145.17
长期应收款				
加: 自可供出售金融资产(原准则)转入		41,613,428.80		
按新金融工具准则列示的余额				41,613,428.80

C、首次执行日, 金融资产减值准备调节表

a、对合并报表的影响

计量类别	2018年12月31日(变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日(变更后)
摊余成本:				
应收账款减值准备	6,874,839.57			6,874,839.57
其他应收款减值准备	154,763,107.92			154,763,107.92

b、对公司财务报表的影响

计量类别	2018年12月31日(变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日(变更后)
摊余成本:				
应收账款减值准备	2,928,211.29			2,928,211.29
其他应收款减值准备	40,962,069.82			40,962,069.82

D、对2019年1月1日留存收益和其他综合收益的影响

项目	合并未分配利润	合并盈余公积	合并其他综合收益
2018年12月31日	-159,958,866.58	62,895,962.64	3,263,985.32
2019年1月1日	-159,958,866.58	62,895,962.64	3,263,985.32

②其他会计政策变更

不涉及其他会计政策变更。

2、会计估计变更

不涉及会计估计变更。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、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

（一）非同一控制下企业合并

本年未发生非同一控制下的企业合并。

（二）同一控制下企业合并

本年未发生同一控制下的企业合并。

（三）处置子公司**（1）单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形**

子公司名称	股权处置价款	股权处 置比 例（%）	股权处置 方式	丧失控制权的时 点	丧失控制 权时点的 确定依据	处置价款与处置投资对应 的合并报表层面享有该子 公司净资产份额的差额
嘉兴莱鸿体育文化有限公司	56,432,773.61	55.00	股权转让	2019年6月17日	工商登记 变更	5,695,867.04
莱茵达体育小镇建设发展有限公司（注）	122,654,400.00	100.00	股权转让	2019年12月25日	工商登记 变更	65,633,859.42
莱茵达西部体育发展有限责任公司	177,145,100.00	100.00	股权转让	2019年12月27日	工商登记 变更	69,031,575.73
中体联合体育发展有限公司	0	55.00	股权转让	2019年12月31日	工商登记 变更	1,196,065.13

注：莱茵达体育小镇建设发展有限公司为合并报表，本报告期内间接处置子公司无锡莱茵达体育发展有限公司。

（四）其他原因的合并范围变动

（1）本期无子公司增加情况。

（2）本期子公司减少情况

①本报告期，公司于2019年1月21日注销全资子公司杭州萧山莱茵达体育小镇投资有限公司，公司持有其注册资本的100%，本报告期仅将2019年1月杭州萧山莱茵达体育小镇投资有限公司利润表、现金流量表纳入合并范围。

②本报告期，公司全资子公司浙江莱茵达新能源发展有限公司于2019年1月22日注销江苏莱茵达能源投资有限公司，浙江莱茵达新能源发展有限公司持有其注册资本100%，本报告期仅将2019年1月江苏莱茵达能源投资有限公司利润表、现金流量表纳入合并范围。

③本报告期，公司全资孙公司江苏莱茵达体育发展有限公司于2019年1月31日注销南通莱茵达体育文化发展有限公司，江苏莱茵达体育发展有限公司持有其注册资本的100%，本报告期仅将2019年1月南通莱茵达体育文化发展有限公司利润表、现金流量表纳入合并范围。

④本报告期，公司于2019年2月25日注销全资子公司浙江莱茵体育赛事运营管理有限公司，公司持有其注册资本的100%，本报告期仅将2019年1-2月浙江莱茵体育赛事运营管理有限公司利润表、现金流量表纳入合并范围。

⑤本报告期，公司全资子公司浙江莱茵达体育文化发展有限公司于2019年5月8日注销江苏莱茵达体育发展有限公司，浙江莱茵达体育文化发展有限公司持有其注册资本的100%，本报告期仅将江苏莱茵达体育发展有限公司2019年1-5月利润表、现金流量表纳入合并范围。

⑥本报告期，公司全资子公司浙江莱茵达体育文化发展有限公司于2019年7月18日注销杭州莱茵达九沙体育生活有限公司，浙江莱茵达体育文化发展有限公司持有其注册资本100%，本报告期仅将2019年1-7月杭州莱茵达九沙体育生活有限公司利润表、现金流量表纳入合并范围。

⑦本报告期，公司全资子公司浙江莱茵达新能源发展有限公司于2019年9月12日注销浙江浦江莱茵达能源发展有限公司，浙江莱茵达新能源发展有限公司持有其注册资本100%，本报告期仅将2019年1-9月浙江浦江莱茵达能源发展有限公司利润表、现金流量表纳入合并范围。

⑧本报告期，公司全资子公司杭州莱茵达体育生活有限公司于2019年12月13日注销浙江莱茵万福体育文化发展有限公司，杭州莱茵达体育生活有限公司持有其注册资本55%，本报告期仅将2019年1-12月浙江莱茵万福体育文化发展有限公司利润表、现金流量表纳入合并范围。

九、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）	118
境内会计师事务所审计服务的连续年限	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	黄健、周玉琼
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	1

当期是否改聘会计师事务所

☒ 是 ☐ 否

是否在审计期间改聘会计师事务所

☐ 是 ☒ 否

更换会计师事务所是否履行审批程序

☒ 是 ☐ 否

对改聘、变更会计师事务所情况的详细说明

因公司控股股东于2019年6月5日变更为成都体育产业投资集团有限责任公司，实际控制人变更为成都市国有资产监督管理委员会，为了更好地适应公司未来业务发展的需求，经市场比选和公司董事会审计委员会综合评估及认真筛选，聘请中审众环会计师事务所为公司2019年度审计服务机构及内控审计机构，聘期一年，费用为118万元，自公司2019年第三次临时股东大会批准之日起生效。

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

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

☐ 适用 ☒ 不适用

十一、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。

十二、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
浙江莱茵达电竞文化发展有限公司诉蔡国峰、周潇股权转让合同纠纷一案强制执行	304	否	尚未执结	(2016)浙 0106 民初 9370 号民事判决书	经西湖区人民法院执行庭立案：(2017)浙 0106 执 1016 号，并依据判决结果进行强制执行。		

蒋成阳诉扬州莱茵西湖置业有限公司房屋买卖合同纠纷	786.22	是	尚未判决	尚未判决	尚未判决		
莱茵达体育发展股份有限公司诉杭州煦途房地产营销有限公司房屋租赁合同纠纷	108.77	否	尚未判决	尚未判决	尚未判决		
莱茵国际体育投资管理有限公司诉北京市融川融资担保有限责任公司保证合同纠纷	1,123.95	否	二审上诉	二审上诉	二审上诉		
杭州莱茵冠体投资管理有限公司诉来军鸿股权合同纠纷强制执行	481.16	否	终结本次执行	(2019)浙 01 执 819 号	杭州市中级人民法院已将来军鸿列入全国法院失信被执行人名单、送达了限制消费令、作出了拘留（罚款）决定书，并进行了网上布控，但被执行人仍无可供执行的财产，因此杭州中院作出终结本次执行裁定：(2019)浙 01 执 819 号之一执行裁定书，发现可供执行财产的，可再次申请执行。		
杜华仙诉莱茵达枫潭置业有限公司商品房买卖合同纠纷	1,108.46	否	履行完毕	(2016)浙 0105 民初 7837 号《民事判决书》	已按照判决书全部履行完毕。		
棕榈生态城镇发展股份有限公司上海分公司诉扬州莱茵西湖置业有限公司建设工程施工合同纠纷	213.19	否	执行和解	(2019)苏 1003 民初 4101 号	双方达成和解，已按照和解协议履行完毕。		
棕榈生态城镇发展股份有限公司上海分公司诉扬州莱茵西湖置业有限公司建设工程施工合同纠纷	142.34	否	执行和解	(2019)苏 1003 民初 4102 号	双方达成和解，已按照和解协议履行完毕。		
棕榈生态城镇发展股份有限公司上海分公司诉扬州莱茵西湖置业有限公司建设工程施工合同纠纷	115.45	否	执行和解	(2019)苏 1003 民初 4103 号	双方达成和解，已按照和解协议履行完毕。		

十三、处罚及整改情况

√ 适用 □ 不适用

名称/姓名	类型	原因	调查处罚类型	结论（如有）	披露日期	披露索引
莱茵达体育发展	其他	未按规定发	其他	予以警示并记入证券	2019 年 06 月 26 日	详见登载于《中国证券报》、

股份有限公司		布业绩预告		期货市场诚信档案		《证券时报》及巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn) 上的《关于收到浙江证监局警示函的公告》(公告编号: 2019-041)
高继胜	董事	未按规定发布业绩预告	其他	予以警示并记入证券市场诚信档案	2019 年 06 月 26 日	
高翔	高级管理人员	未按规定发布业绩预告	其他	予以警示并记入证券市场诚信档案	2019 年 06 月 26 日	
程沧	高级管理人员	未按规定发布业绩预告	其他	予以警示并记入证券市场诚信档案	2019 年 06 月 26 日	

整改情况说明

☒ 适用 ☐ 不适用

公司收到中国证券监督管理委员会浙江监管局的《关于对莱茵达体育发展股份有限公司、高继胜、高翔、程沧采取出具警示函措施的决定》([2019] 44号)(以下简称“决定书”)后,高度重视决定书中提出的问题和整改要求,立即组织相关部门负责人召开整改专项会议,整改措施及落实情况如下:

(一)加强财务管理,规范财务核算流程,确保财务报告质量

公司已组织财务部门全体人员重新学习《上市公司信息披露管理办法》、《企业内部控制应用指南指引第14号——财务报告》、《企业会计准则》等相关制度,并以此为契机,要求全体财务人员不断提升财务水平,规范财务会计核算。

责任整改人:财务总监

整改期限:已整改完成,相关措施正积极推进中并将长期执行。

(二)加强规则制度学习,提高信披合规意识,规范运作上市公司

公司已组织全体董事、监事和高级管理人员及其他相关工作人员认真学习了《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》、《上市公司信息披露管理办法》、《公司章程》及公司《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等一系列法律法规和公司规章制度。公司将不断加强并优化公司信息披露内部管理流程,同时把制度的执行情况纳入部门与相关责任人的年终考核范围,通过各种方式方法进一步提高公司信息披露工作的质量;且公司将通过各种形式常态化的组织各位董事、监事及高级管理人员持续加强对相关法律法规的学习,积极组织相关工作人员参加浙江证监局、深圳证券交易所及浙江上市公司协会组织的各项有关规范运作、财务核算、内部控制和信息披露等方面的培训,确保公司董事、监事及高级管理人员履行勤勉尽责义务,促使公司规范运作,并保证信息披露的真实、准确、完整、及时、公平。

整改责任人:董事长、董事会秘书;

整改期限:已整改完成,相关措施正积极推进中并将长期执行。

(三)其他说明

公司已深刻认识到信息披露、财务管理与规范运作工作中存在的问题与不足,本次警示函对于公司进一步提高信息披露质量和规范运作意识、促进提升公司内部控制和规范运作水平等方面起到了重要的推动作用。

公司将引以为戒,持续落实各项整改措施,强化规范运作意识,健全内部控制制度,加强信息披露管理,切实提高公司规范运作水平,维护公司及全体股东特别是中小股东的合法利益,实现公司持续、健康、稳定发展。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

☐ 适用 ☒ 不适用

十五、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。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

√ 适用 □ 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
莱茵达控股集团有限公司	公司第二大股东	租赁	莱茵达大厦 21 层 2101、22 层、5 层 503	市场价	3.6 元/平/天	136.48	1.29%	170	否	现金支付	3.6 元/平/天	2019 年 8 月 26 日	具体内容详见登载于《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）上的相关公告，公告编号：2019-048。
浙江莱璟贸易发展有限公司	公司第二大股东的全资子公司	租赁	莱茵达大厦 19 层 1906	市场价	3.6 元/平/天	12.51	0.12%	41	否	现金支付	3.6 元/平/天		
浙江莱茵达智慧地产有限公司	公司第二大股东的全资子公司	委托管理	管理服务费	市场价	--	517.92	5.68%	500	是	现金支付	--		
杭州枫郡置业有限公司	公司第二大股东的全资子公司	车位交易	车位租赁使用权	市场价	--	1,220	100.00%	1,220	否	现金支付	--	2019 年 12 月 09 日	具体内容详见登载于《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）上的相关公告，公告编号：2019-086。
合计				--	--	1,886.91	--	1,931	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				租赁业务预计 211 万元，本报告期实际发生 148.99 万元；委托管理预计 500 万元，本报告期实际发生 517.92 万元。公司分别于 2019 年 12 月 6 日、2019 年 12 月 24 日召开第十届董事会第四次会议、2019 年第五次临时股东大会，审议通过了《关于购买车位租赁使用权暨关联交易的议案》，同意公司以自有资金购买枫郡置业车位租赁使用权 270 个，交易价格为 1,220 万元。									

交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）	按市场价交易，不存在差异。
-------------------------	---------------

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
成都文化旅游发展集团有限责任公司	控股股东的母公司	股权转让	西部体育100%股权	协议定价	12,003.76	17,714.51	17,714.51	现金支付	6,903.16	2019年12月09日	具体内容详见公司登载于《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）上的相关公告，公告编号：2019-087、2019-097。
成都文化旅游发展集团有限责任公司	控股股东的母公司	股权转让	莱茵小镇100%股权	协议定价	6,018.04	12,265.44	12,265.44	现金支付	6,563.39		
鸿翔控股集团有限公司	原控股子公司的少数股东	股权转让	嘉兴莱鸿55%股权	协议定价	9,228.55		5,643.28	现金支付	569.59	2019年06月12日	具体内容详见公司登载于《中国证券报》、《证券时报》、及巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）上的公告，公告编号：2019-040。
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因（如有）				上述与成都文旅集团的交易是协议各方共同委托湖北众联资产评估有限公司对西部体育、莱茵小镇的股东全部权益价值进行评估，并以评估结果作为本次交易的定价依据，与账面价值差异较大的原因为西部体育、莱茵小镇长期股权投资增值。							
对公司经营成果与财务状况的影响情况				本次关联交易遵循自愿、平等、公平的原则，交易定价公允，不存在损害公司及全体股东，特别是中小股东利益的情形；本次关联交易有利于上市公司资源配置，优化资产结构，全力推进体育业务发展，进一步提升公司核心竞争力。							
如相关交易涉及业绩约定的，报告期内的业绩实现情况				不适用							

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

是否存在非经营性关联债权债务往来

√ 是 □ 否

应收关联方债权

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额（万元）	本期新增金额（万元）	本期收回金额（万元）	利率	本期利息（万元）	期末余额（万元）
莱茵达（桐庐）体育发展有限公司	受同一最终控制人控制的公司的主要联营公司	往来款	是	9,365.76	748.19	8,207.5	10.00%	748.19	1,906.45
贵州黔南华益矿业有限公司	联营企业	往来款	是	2,263.39					2,263.39
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响		上述与相关关联方的债权债务是日常中正常发生的，不会对公司的经营成果及财务状况产生影响。							

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额（万元）	本期新增金额（万元）	本期归还金额（万元）	利率	本期利息（万元）	期末余额（万元）
莱茵达西部体育发展有限责任公司	受同一最终控制人控制	往来款		1,279.36				1,279.36
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响		上述与相关关联方的债权债务是日常中正常发生的，不会对公司的经营成果及财务状况产生影响。						

5、其他重大关联交易

□ 适用 √ 不适用

十七、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

托管情况说明

公司子公司丽水场馆与莱茵达集团全资子公司浙江莱茵达智慧地产有限公司签订《委托代管合同》，本报告期共发生工程项目管理服务5,179,181.13元。

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%以上的托管项目。

(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

1) 公司子公司杭州莱骏投资管理有限公司所持有的莱茵达大厦为出租物业，截至本报告期末，出租面积15,715.2平方米，出租率为92.99%。报告期内实现租赁收入1,952.58万元，实现净利润886.58 万元。除“十六重大关联交易”披露的关联租赁外，其他均为非关联方租赁。

2) 公司子公司杭州莱茵达枫潭置业有限公司所持有的矩阵国际部分出租物业，截至本报告期末，出租面积16,567.62平方米，出租率为81.82%，报告期实现租赁收入 1,995.85万元，实现净利润-494.59万元，均为非关联方租赁。

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

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额(万元)	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益(万元)	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
杭州莱茵达枫潭置业有限公司	非关联方客户	房屋	1,995.85	2019年01月01日	2019年12月31日	1,122.66	公允	增加公司利润	否	无关联关系
杭州莱骏投资管理有限公司	非关联方客户	房屋	1,395.29	2019年01月01日	2019年12月31日	1,051.75	公允	增加公司利润	否	无关联关系
杭州莱骏投资管理有限公司	关联方客户	房屋	149.00	2019年01月01日	2019年12月31日	126.28	公允	增加公司利润	是	第二大股东及其全资子公司

2、重大担保

☒ 适用 ☐ 不适用

(1) 担保情况

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	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
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18日	9,400	连带责任保证	11年半	否	是
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18日	300	连带责任保证	3年半	是	是
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18日	300	连带责任保证	3年	是	是
南京莱茵达置业有限公司	2016年12月26日	6,000	2017年01月19日	4,970	连带责任保证	59个月	否	是
南京莱茵达置业有限公司	2016年12月26日	6,000	2017年01月19日	30	连带责任保证	35个月	是	是
南京莱茵达置业有限公司	2016年12月26日	6,000	2017年01月19日	30	连带责任保证	29个月	是	是
南京莱茵达置业有限公司	2016年12月26日	6,000	2017年07月19日	100	连带责任保证	29个月	是	是
南京莱茵达置业有限公司	2016年12月26日	6,000	2017年07月19日	100	连带责任保证	23个月	是	是
南京莱茵达置业有限公司	2016年12月26日	6,000	2017年09月28日	170	连带责任保证	27个月	是	是
南京莱茵达置业有限公司	2016年12月26日	6,000	2017年09月28日	170	连带责任保证	21个月	是	是
南京莱茵达置业有限公司	2016年12月26日	6,000	2018年01月04日	215	连带责任保证	23个月	是	是
南京莱茵达置业有限公司	2016年12月26日	6,000	2018年01月04日	215	连带责任保证	1年半	是	是
杭州莱茵达闲林港体育生活有限公司	2018年01月03日	5,000	2018年04月12日	4,200	连带责任保证	4年半	否	是
杭州莱茵达闲林港体育生活有限公司	2018年01月03日	5,000	2018年04月12日	400	连带责任保证	1年半	是	是
杭州莱茵达闲林港体育生活有限公司	2018年01月03日	5,000	2018年04月12日	400	连带责任保证	1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	23,000	连带责任保证	16年半	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）			8,000	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			48,500	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）			41,570	

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	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
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）		0		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）		8,000		
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）		48,500		报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）		41,570		
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				32.16%				
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）				4,200				
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）				4,200				
对未到期担保，报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）				无				
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）				无				

采用复合方式担保的具体情况说明

- （1）公司对枫潭置业在江苏银行的贷款 9,400 万元，除承担连带责任保证外，还用矩阵国际的房产进行抵押。
- （2）公司对南京置业在江苏紫金银行的贷款 4,970 万元，除承担连带责任保证外，还用南京置业的土地进行抵押。
- （3）公司对闲林港公司在北京银行的贷款 4,200 万元，除承担连带责任保证外，还用闲林港公司的在建工程进行抵押。
- （4）公司对丽水场馆公司在中国工商银行的贷款 23,000 万元，除承担连带责任保证外，还用丽水场馆公司的土地进行抵押。

（2）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。

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

报告期内委托理财概况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	自有资金	170	0	0
合计		170	0	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

☐ 适用 ☒ 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

☐ 适用 ☒ 不适用

（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

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、社会责任情况

（一）、履行社会责任情况

1、股东和债权人权益保护

（1）股东大会的召集、召开等程序符合法律、法规、《股东大会议事规则》和《公司章程》的规定。2019年度，公司共召开6次股东大会，股东大会的召集、提案与通知、召开、表决和决议等程序均符合相关法律规定，保障了股东大会召开的合法性、规范性。

（2）重视保护中小股东的利益。公司股东按其所持有股份行使权利，承担义务；控股股东及实际控制人对公司及社会股东负有诚信义务，保证公司所有股东权益平等；公司通过网络投票让尽可能多的股东能够参加股东大会，及时了解公司经营管理运行情况，确保股东对公司重大事项的知情权、参与权和表决权。

（3）认真履行信息披露义务，做好投资者关系管理工作。公司重视投资者平台问答，及时回复投资者日常关心的热点问题，2019年度公司及时、准确、完整地完成了全年应披露的事项。

（4）公司在经营决策过程中，确保财务稳健，保障公司资产、资金安全，在追求股东利益最大化的同时，充分保障债权人的利益。公司资信状况良好，与银行建立长期信贷合作关系，获得合作银行较高的授信额度。

2、职工权益保护。员工是企业经营和发展的主体，公司坚持“以人为本”的理念，维护和保障员工的切身利益，严格遵守《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》、《中华人民共和国社会保险法》等相关法律法规，努力为员工创造优良的工作环境，依法保护员工合法权益。公司严格贯彻上述各项法律法规，建立了完善的包括社保、公积金等在内的薪酬福利制度。

3、供应商、客户和消费者权益保护。公司一直遵循“自愿、平等、互利”的原则，积极构建和发展与供应商、客户的战略合作伙伴关系，共同构筑新任与合作的平台，切实履行公司对供应商、对客户、对消费者的社会责任。公司与供应商和客户合同履行良好，各方的权益都得到了高度的重视和应有的保护。

4、环境保护与可持续发展。公司高度重视环境保护工作，将环境保护、节能减排等工作融入日常经营管理中。公司严格遵守有关环保法规及相应标准，对新投入的基建项目，设计上重视环保与节能，关注生态与人文。对施工场地注重管理，严格遵守建筑施工行业管理规定，在施工生产、余泥排放、噪音控制、气体控制等方面都严格监督管理，保证规范施工。

（二）、履行精准扶贫社会责任情况

报告期内，公司未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

（三）、环境保护相关的情况

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

否

十九、其他重大事项的说明

√ 适用 □ 不适用

（一）关于公司控股股东及实际控制人发生变更的说明

莱茵达集团与成都体投集团于2019年3月11日签署了《关于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》”），约定莱茵达集团将其持有的上市公司的385,477,961股股份（占公司总股本的29.90%）（以下简称“标的股份”）转让给成都体投集团（以下简称“本次权益变动”）。本次权益变动完成后，上市公司控股股东将变更为成都体投集团，实际控制人将变更为成都市国有资产监督管理委员会（以下简称“成都市国资委”）。

2019年3月22日，成都体投集团取得了成都市国资委出具的《关于同意成都文化旅游发展集团有限责任公司所属成都体育产业投资集团有限责任公司收购莱茵达体育发展股份有限公司控制权的批复》（成国资批〔2019〕21号），原则同意成都体投集团收购莱茵达集团所持标的股份，并取得上市公司的控制权。根据《股份转让协议》关于生效条件的约定，交易双方签订的《股份转让协议》自2019年3月22日起生效。按照《股份转让协议》的约定，莱茵达集团于2019年4月2日、4月3日将合计15,000,000股股份质押给成都体投集团并办理质押登记手续，成都体投集团已按约分期向莱茵达集团支付了全部股份转让价款。

2019年4月9日，国家市场监督管理总局出具了《经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书》（反垄断审查决定〔2019〕143号），决定对成都文化旅游发展集团有限责任公司收购莱茵达体育发展股份有限公司股权案不实施进一步审查。2019年6月3日，公司收到莱茵达集团和成都体投集团的通知，深圳证券交易所已出具《上市公司股份转让申请确认书》（〔2019〕第100号），同意申请人按照3.44元/股转让价格协议转让385,477,961股股份（占公司总股本的29.90%）。2019年6月6日莱茵达集团和成都体投集团完成了标的股份过户登记手续，并取得了中国证券登记结算有限责任公司出具的《证券过户登记确认书》。本次股份过户完成后，成都体投集团持有公司无限售流通股385,477,961股股份，占公司总股本的29.90%，上市公司控股股东为成都体投集团，实际控制人为成都市国资委。

上述具体内容详见公司分别于2019年3月11日、3月23日、4月4日、4月8日、4月11日、6月4日、6月10日登载于《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上的《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）、《关于股份转让交易获得成都市国资委批复暨公司控制权变更的进展公告》（公告编号：2019-013）、《关于公司股东部分股份解除质押及再质押暨公司控制权变更的进展公告》（公告编号：2019-015）、《关于公司股东部分股份质押暨公司控制权变更的进展公告》（公告编号：2019-016）、《关于收到国家市场监督管理总局<经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书>暨公司控制权变更的进展公告》（公告编号：2019-017）、《关于收到深交所<上市公司股份转让申请确认书>暨公司控制权变更的进展公告》（公告编号：2019-037）及《关于控股股东协议转让股份过户完成暨公司控制权变更完成的公告》（公告编号：2019-038）。

（二）关于公司会计政策变更的说明

公司于2019年4月29日召开了第九届董事会第九次会议及第九届监事会第五次会议，审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》。中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）于2017年3月31日修订发布了《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号—套期会计》（财会〔2017〕9号）及《企业会计准则第37号—金融工具列报》（财会〔2017〕14号）（上述四项准则以下简称“新金融工具准则”）。要求境内上市公司自2019年1月1日起施行。为此，公司对原会计政策进行相应变更，此次会计政策变更后，公司将按照财政

部上述规定执行。除上述会计政策变更外，其他未变更部分，仍按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定执行。具体内容详见公司于2019年4月30日登载于《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上的《关于公司会计政策变更的公告》（公告编号：2019-031）。

（三）关于公司转让子公司股权的说明

1、公司于2019年6月10日召开了第九届董事会第十次会议，审议通过了《关于公司转让控股子公司股权暨关联交易的议案》，同意将公司持有的嘉兴莱鸿体育文化有限公司（以下简称“嘉兴莱鸿体育”）55%的股权以人民币56,432,773.61元转让给鸿翔控股集团。嘉兴莱鸿体育已完成工商变更登记手续，公司不再持有嘉兴莱鸿体育的股权。具体内容详见公司于2019年6月12日、6月26日登载于《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上的《关于公司转让控股子公司股权暨关联交易的公告》（公告编号：2019-040）、《关于公司转让控股子公司股权完成工商变更登记暨关联交易的进展公告》（公告编号：2019-042）。

2、公司分别于2019年12月6日、12月24日召开了第十届董事会第四次会议、2019年第五次临时股东大会，审议通过了《关于转让全资子公司股权暨关联交易的议案》，同意公司将持有的西部体育100%股权、莱茵小镇100%股权转让成都文旅集团，交易价格分别为17,714.51万元、12,265.44万元。截至本报告期末，西部体育、莱茵小镇已完成股权转让工商变更手续，公司不再持有西部体育、莱茵小镇的股权。具体内容详见公司2019年12月9日、12月30日登载于《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上的《关于转让全资子公司股权暨关联交易的公告》（公告编号：2019-087）、《2019年第五次临时股东大会决议公告》（公告编号2019-095）、《关于转让全资子公司股权暨关联交易的进展公告》（公告编号：2019-097）。

（四）关于公司董事会、监事会换届选举及聘任高级管理人员的说明

公司于2019年9月9日召开第九届董事会第十二次会议、第九届监事会第七次会议，2019年9月25日召开2019年第二次临时股东大会，审议通过《公司董事会换届暨选举第十届董事会非独立董事的议案》、《公司董事会换届暨选举第十届董事会独立董事的议案》及《公司监事会换届暨选举第十届监事会非职工代表监事的议案》，分别选举了公司第十届董事会成员及第十届监事会非职工代表监事成员，任期三年，自2019年第二次临时股东大会审议通过之日起至届满之日止。具体内容详见公司于2019年9月10日、9月26日登载于《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上的《关于董事会换届选举的公告》（公告编号：2019-055）、《关于监事会换届选举的公告》（公告编号：2019-056）、《关于选举产生第十届监事会职工代表监事的公告》（公告编号：2019-062）、《2019年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-063）。

公司于2019年9月25日召开第十届董事会第一次会议，审议通过了《关于聘任公司总经理及其他高级管理人员的议案》、《关于聘任公司董事会秘书的议案》，具体内容详见公司于2019年9月26日登载于《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上的《第十届董事会第一次会议决议公告》（公告编号：2019-065）。

（五）关于修改《公司章程》、《股东大会议事规则》、《监事会议事规则》的说明

公司于2019年9月25日召开第十届董事会第一次会议，2019年10月11日召开2019年第三次临时股东大会，审议通过了《关于修改<公司章程>及<股东大会议事规则>的议案》。2019年11月22日召开第十届董事会、第三次会议第十届监事会第三次会议，2019年12月16日召开2019年第四次临时股东大会，审议通过了《关于修改<公司章程>的议案》、《关于修改<监事会议事规则>的议案》。具体内容详见公司于2019年9月26日、10月12日、11月29日、12月17日登载于《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上的《关于修改<公司章程>及<股东大会议事规则>的公告》（公告编号：2019-069）、《2019年第三次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-072）、《关于修改《公司章程》及《监事会议事规则》的公告》（公告编号：2019-080）、《2019年第四次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-091）。

（六）关于公开挂牌转让债权的说明

公司分别于2019年12月6日、12月24日召开了第十届董事会第四次会议、2019年第五次临时股东大会，审议通过了《关于公开挂牌转让公司债权的议案》同意公司在西南联合产权交易所通过公开挂牌方式转让应收自然人缪亮由于受让莱茵达体育场馆管理有限公司82%股权而形成的债权，以2019年10月31日债权账面价值确定挂牌底价为3,547.09 万元。截至本报告期末，莱茵达集团已向西南联交所资金监管账户转入3,547.09万元履约保证金。具体内容详见公司2019年12月9日、12月30日登

载于《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上的《关于公开挂牌转让公司债权的公告》（公告编号：2019-088）、《关于公开挂牌转让公司债权的进展公告》（公告编号：2019-098）。

二十、公司子公司重大事项

√ 适用 □ 不适用

（一）公司于2018年8月18日召开了第九届董事会第二次会议，会议审议通过了《关于公司全资子公司出售资产的议案》，同意公司全资子公司扬州莱茵西湖置业有限公司出售其合法拥有的座落于江苏省扬州市维扬区扬子江北路555-1号的国有土地使用权及其上房屋建筑物，截至2019年5月29日扬州莱茵西湖置业有限公司已收到所有款项并完成房屋过户手续，本次交易完成。具体内容详见公司于2018年8月21日登载于《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上的《关于公司全资子公司出售资产的公告》（公告编号：2018-052）。

（二）报告期内，公司注销了以下合伙企业：

序号	已注销公司/企业	注销时间
1	杭州景歆投资管理合伙企业（有限合伙）	2019年1月2日
2	珠海汇睿股权投资企业（有限合伙）	2019年7月10日

第六节 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	804,095	0.06%				67,214	67,214	871,309	0.07%
3、其他内资持股	804,095	0.06%				67,214	67,214	871,309	0.07%
其中：境内法人持股	525,166	0.04%						525,166	0.04%
境内自然人持股	278,929	0.02%				67,214	67,214	346,143	0.03%
二、无限售条件股份	1,288,419,854	99.94%				-67,214	-67,214	1,288,352,640	99.93%
1、人民币普通股	1,288,419,854	99.94%				-67,214	-67,214	1,288,352,640	99.93%
三、股份总数	1,289,223,949	100.00%						1,289,223,949	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

2019年8月16日，董事许忠平先生离任，其所持全部股份131,400股自离任申报之日起半年内全部锁定；

2019年9月25日，董事陶椿女士离任，其所持全部股份137,456股自离任申报之日起半年内全部锁定。

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

股份回购的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

□ 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
许忠平	98,550	32,850	0	131,400	高管离任锁定	董事许忠平先生于2019年8月16日离任，其所持股份自离任申报之日起半年内全部锁定。
陶椿	103,092	34,364	0	137,456	高管离任锁定	董事陶椿女士于2019年9月25日离任，其所持股份自离任申报之日起半年内全部锁定。
合计	201,642	67,214	0	268,856	--	--

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	74,280	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	70,664	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								
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	质押或冻结情况	
							股份状态	数量

					份数量			
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	385,477,961		385,477,961		
莱茵达控股集团有限公司	境内非国有法人	16.80%	216,556,681	-398,363,499		216,556,681	质押	198,220,000
高靖娜	境内自然人	6.16%	79,380,000	0		79,380,000	质押	79,380,000
陶大宁	境内自然人	0.31%	4,050,000	1,650,000		4,050,000		
刘智玮	境内自然人	0.29%	3,749,200	3,749,200		3,749,200		
罗苏平	境内自然人	0.29%	3,675,750	3,675,750		3,675,750		
金贤琴	境内自然人	0.28%	3,570,000	3,570,000		3,570,000		
邢宏图	境内自然人	0.25%	3,196,000	-292,800		3,196,000		
林仙琴	境内自然人	0.21%	2,744,866	0		2,744,866		
曲贵田	境内自然人	0.21%	2,647,800	1,468,100		2,647,800		
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)		不适用						
上述股东关联关系或一致行动的说明		前十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《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》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《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人的情形。						
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				人民币普通股	385,477,961	
莱茵达控股集团有限公司		216,556,681				人民币普通股	216,556,681	
高靖娜		79,380,000				人民币普通股	79,380,000	
陶大宁		4,050,000				人民币普通股	4,050,000	
刘智玮		3,749,200				人民币普通股	3,749,200	
罗苏平		3,675,750				人民币普通股	3,675,750	
金贤琴		3,570,000				人民币普通股	3,570,000	
邢宏图		3,196,000				人民币普通股	3,196,000	
林仙琴		2,744,866				人民币普通股	2,744,866	
曲贵田		2,647,800				人民币普通股	2,647,800	
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		前十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《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》						

前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	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《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》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，“邢宏图”通过“民生证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户”持有 2,852,450 股。

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	胥亚斌	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	不适用			

控股股东报告期内变更

☒ 适用 ☐ 不适用

新控股股东名称	成都体育产业投资集团有限责任公司
变更日期	2019 年 06 月 05 日
指定网站查询索引	巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
指定网站披露日期	2019 年 06 月 10 日

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

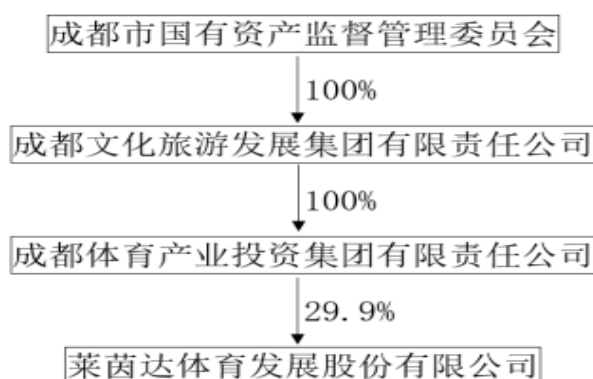
实际控制人名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
成都市国有资产监督管理委员会	袁旭	2005 年 11 月 17 日	11510100782651923Y	根据市政府授权，依照有关法律、法规履行出资人职责，承担对市属国有企业国有资产的监督管理责任。
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	成都市国有资产监督管理委员会报告期内控制的上市公司有成都燃气集团股份有限公司（603053）、成都博瑞传播股份有限公司（600880）、中化岩土集团股份有限公司（002542）、成都市兴蓉环境股份有限公司（000598）、天津红日药业股份有限公司（300026）、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

新实际控制人名称	成都市国有资产监督管理委员会
变更日期	2019 年 06 月 05 日
指定网站查询索引	巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
指定网站披露日期	2019 年 06 月 10 日

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、其他持股在 10%以上的法人股东

☐ 适用 ☒ 不适用

5、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

第七节优先股相关情况

☐ 适用 ☒ 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节可转换公司债券相关情况

☐ 适用 ☒ 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

第九节董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	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)
蒋蔚炜	董事长	现任	男	47	2019 年 09 月 25 日	2022 年 09 月 25 日					
曾赴辽	副董事长	现任	男	46	2019 年 09 月 25 日	2022 年 09 月 25 日					
刘晓亮	董事	现任	男	52	2016 年 01 月 06 日	2022 年 09 月 25 日	84,150				84,150
刘晓亮	总经理	现任	男	52	2015 年 12 月 16 日	2022 年 09 月 25 日					
何恩东	董事	现任	男	40	2019 年 09 月 25 日	2022 年 09 月 25 日					
何恩东	副总经理	现任	男	40	2019 年 09 月 25 日	2022 年 09 月 25 日					
郦琦	董事	现任	女	44	2012 年 05 月 08 日	2022 年 09 月 25 日	18,900				18,900
丁士威	董事	现任	男	47	2019 年 09 月 25 日	2022 年 09 月 25 日					
黄海燕	独立董事	现任	男	39	2016 年 09 月 20 日	2022 年 09 月 25 日					
张海峰	独立董事	现任	男	65	2018 年 05 月 23 日	2022 年 09 月 25 日					
谭洪涛	独立董事	现任	男	48	2019 年 09 月 25 日	2022 年 09 月 25 日					
芮光胜	监事	现任	男	46	2019 年 09 月 25 日	2022 年 09 月 25 日					
徐劭	监事	现任	男	43	2019 年 09 月 25 日	2022 年 09 月 25 日					
韩轩刚	监事	现任	男	48	2018 年 05 月 23 日	2022 年 09 月 25 日					
田红	副总经理	现任	女	52	2018 年 06 月 01 日	2022 年 09 月 25 日					
张建敏	副总经理	现任	男	43	2017 年 08 月 16 日	2022 年 09 月 25 日					
刘克文	财务总监	现任	男	34	2019 年 09 月 25 日	2022 年 09 月 25 日					

邹玮	董事会秘书	现任	女	39	2019 年 09 月 25 日	2022 年 09 月 25 日					
高继胜	董事长	离任	男	68	2002 年 02 月 28 日	2019 年 09 月 25 日					
陶椿	董事	离任	女	48	2002 年 02 月 28 日	2019 年 09 月 25 日	137,456				137,456
许忠平	董事	离任	男	59	2016 年 01 月 06 日	2019 年 08 月 16 日	131,400				131,400
黄平	独立董事	离任	男	51	2018 年 05 月 23 日	2019 年 09 月 25 日					
丁士威	监事	任免	男	47	2012 年 05 月 08 日	2019 年 09 月 25 日					
朱恩良	监事	离任	男	43	2015 年 04 月 08 日	2019 年 09 月 25 日					
姚振彦	副总经理	离任	男	46	2017 年 05 月 18 日	2019 年 09 月 25 日					
程沧	董事会秘书	离任	男	51	2018 年 06 月 01 日	2019 年 08 月 15 日					
高翔	财务总监	离任	男	34	2018 年 06 月 01 日	2019 年 09 月 25 日					
合计	--	--	--	--	--	--	371,906	0	0	0	371,906

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
高继胜	董事长	离任	2019 年 09 月 25 日	公司控股股东变更，换届选举离任
陶椿	董事	离任	2019 年 09 月 25 日	公司控股股东变更，换届选举离任
许忠平	董事	离任	2019 年 08 月 16 日	去世
黄平	独立董事	离任	2019 年 09 月 25 日	公司控股股东变更，换届选举离任
丁士威	监事	任免	2019 年 09 月 25 日	公司控股股东变更，换届选举为董事
朱恩良	监事	离任	2019 年 09 月 25 日	公司控股股东变更，换届选举离任
姚振彦	副总经理	解聘	2019 年 09 月 25 日	因工作变动辞职
程沧	董事会秘书	解聘	2019 年 08 月 15 日	个人原因辞职
高翔	财务总监	解聘	2019 年 09 月 25 日	个人原因工作变动

三、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

蒋蔚炜，董事长，男，1973年1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，助理工程师。曾历任成都无缝钢管厂党委办公室秘书科科长；成都市委宣传部办公室主任；成都市文明办（市创建办）副主任（副局级）；成都市委外宣办（市政府新闻办、市互联网信息办）副主任（副局级）；彭州市委常委、宣传部部长；成都市委宣传部副部长；市外宣办（市政府新闻办）主任；成都文化旅游发展集团有限责任公司党委副书记、董事、总经理。现任成都文化旅游发展集团有限责任公司党委书记、董事长，本公司董事长。

曾赴辽，副董事长，男，1974年7月出生，中共党员，中国国籍，无永久境外居留权，大学专科学历。曾历任四川省彭州市利安乡乡长助理、农业服务中心农技员；四川省彭州市国土资源局政策法规和执法监察科副科长；四川龙门山旅游发展有限公司董事、总经理；四川龙门山文化旅游发展有限公司董事、总经理。现任成都体育产业投资集团有限责任公司总经理，本公司副董事长。

刘晓亮，董事、总经理，男，1968年6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，编审。曾历任共青团宁夏回族自治区委员会秘书、中国体育杂志社编辑、中国体育杂志社俱全策划公司总经理、中国体育报业总社杂志总编辑及出版人、中体联（北京）建筑规划设计有限公司董事长、莱茵达体育发展股份有限公司副董事长兼总经理。现任本公司董事、总经理。

何恩东，董事、副总经理，男，1980年9月出生，中国国籍，无永久境外居留权，大学本科学历。曾历任深圳市商业银行(深圳平安银行)公司部客户经理、浦发深圳分行及支行客户经理、深圳市鹏桑普太阳能股份有限公司资金部副总监兼证券部经理、深圳市中金通供应链管理有限公司经营管理委员会总裁助理兼事业部总经理、波鸿集团有限公司资金部直接兼间接融资经理、绵阳交通发展集团有限责任公司融资部副部长、深圳龙光基业集团资本运营部高级经理、成都文化旅游发展集团有限责任公司投资管理部副总经理。现任本公司董事、副总经理。

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总监、副总裁。现任莱茵达控股集团有限公司总裁，本公司董事。

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，历任莱茵达体育发展股份有限公司监事，现任莱茵达控股集团有限公司财务金融部经理，本公司董事。

黄海燕，独立董事，男，1981年出生，博士生导师，上海财经大学应用经济学博士后，美国佐治亚大学国际体育管理研究中心博士后，教育部新世纪优秀人才，上海市浦江人才，国家社科基金重大项目首席专家，全国体育事业突出贡献奖获得者，持有体育经纪人国家职业资格培训师资质证书。历任上海体育学院讲师、副教授、教授，中国体育科学学会体育产业分会秘书处主任。现任上海体育学院科学研究院副院长、创新创业学院副院长、上海运动与健康产业协同创新中心常务副主任，长三角地区体育产业协作会常务副秘书长，上海体育科学学会体育产业专委会主任委员，本公司独立董事。

张海峰，独立董事，男，1955年2月出生，本科学历。曾任北京奥组委新闻宣传部副部长、国家体育总局宣传司司长。现任中国健美协会主席，本公司独立董事。

谭洪涛，独立董事，男，1972年11月出生，中国国籍，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（后备）获得者；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会副主任委员。现任西南财经大学会计学院教授、博士生导师，本公司独立董事。

（二）监事会成员

芮光胜，监事会主席，男，1974年7月出生，中共党员，中国国籍，硕士研究生学历。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。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，本公司监事会主席。

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。曾在杭州市体育局群体处、杭州市陈经纶体育学校任职，历任浙江女子足球俱乐部、浙江莱茵达足球俱乐部总经理。现任本公司总经理助理、监事。

韩轩刚，监事，男，1972年6月出生，中国国籍，无永久境外居留权，大专文化。曾历任杭州东方文化园有限公司总经理秘书，杭州莱茵达商业发展有限公司总经理、怡达行（襄樊）置业有限公司总经理助理，仪征莱茵达置业有限公司总经理助理、扬州西湖莱茵达置业有限公司总经理助理、杭州银融投资实业有限公司副总经理、杭州莱茵达枫潭置业有限公司副总经理、莱茵达置业股份有限公司总经理助理，现任本公司总经理助理、监事。

（三）高级管理人员

刘晓亮，董事、总经理，男，1968年6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，编审。曾历任共青团宁夏回族自治区委员会秘书、中国体育杂志社编辑、中国体育杂志社俱乐部策划公司总经理、中国体育报业总社杂志总编辑及出版人、中体联（北京）建筑规划设计有限公司董事长、莱茵体育副董事长兼总经理。现任本公司董事、总经理。

何恩东，董事、副总经理，男，1980年9月出生，中国国籍，无永久境外居留权，大学本科学历。曾历任深圳市商业银行(深圳平安银行)公司部客户经理、浦发深圳分行及支行客户经理、深圳市鹏桑普太阳能股份有限公司资金部副总监兼证券部经理、深圳市中金通供应链管理有限公司经营管理委员会总裁助理兼事业部总经理、波鸿集团有限公司资金部直接兼间接融资经理、绵阳交通发展集团有限责任公司融资部副部长、深圳龙光基业集团资本运营部高级经理、成都文化旅游发展集团有限责任公司投资管理部副总经理。现任本公司董事、副总经理。

田红，副总经理，女，1968年2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。曾历任广誉远中药股份有限公司董事、副总裁，珠海中珠集团股份有限公司副总经理，莱茵体育董事、副总经理。兼西安新依科医药有限公司执行董事、珠海幸福家网络科技股份有限公司董事。现任本公司副总经理。

张建敏，副总经理，男，1977年1月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历。曾历任浙江东方会计师事务所有限公司审计经理、莱茵达控股集团有限公司总裁助理，现任本公司副总经理。

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，大学本科学历。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、成都文化旅游发展集团有限责任公司计划财务部主管、成都文旅五凤溪投资经营管理有限公司财务总监。现任本公司财务总监。

邹玮，董事会秘书，女，汉族，1981年8月出生，中共党员，中国国籍，无永久境外居留权，本科学历。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。现任本公司董事会秘书。

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
曾赴辽	成都体育产业投资集团有限责任公司	总经理			是
酆琦	莱茵达控股集团有限公司	总经理			是
丁士威	莱茵达控股集团有限公司	财务金融部经理			是

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
蒋蔚炜	成都文化旅游发展集团有限责任公司	党委书记、董事长			是
何恩东	成都万邦东西方文化旅游建设发展有限公司	董事			否
何恩东	成都文化旅游发展股份有限公司	董事			否
何恩东	四川三岔湖建设开发有限公司	董事			否
黄海燕	上海体育学院	科学研究院副院长			是
张海峰	中国健美协会	主席			否
谭洪涛	西南财经大学	会计学院副院长			是
芮光胜	成都文化旅游发展集团有限责任公司	法务风控部总经理			是

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

报告期内离任的原董事长高继胜、原董事会秘书程沧、原财务总监高翔，因未按规定发布2018年年度业绩预告，被中国证券监督管理委员会浙江监管局予以警示并记入证券期货市场诚信档案。详见登载于《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上的《关于收到浙江证监局警示函的公告》（公告编号：2019-041）。

四、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

报告期内，在公司受薪的董事、监事和高级管理人员报酬按公司统一的薪酬管理制度规定的标准确定。

本报告期在公司受薪的董事、监事和高级管理人员的年度报酬总额为397.38万元。

独立董事的津贴：每位独立董事的年度津贴为8万元。

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	职务	性别	年龄	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
蒋蔚炜	董事长	男	47	现任		是
曾赴辽	副董事长	男	46	现任		是
刘晓亮	董事、总经理	男	52	现任	56.14	否
何恩东	董事、副总经理	男	40	现任	13.03	否

郦琦	董事	女	44	现任		是
丁士威	董事	男	47	现任		是
黄海燕	独立董事	男	39	现任	8.00	否
张海峰	独立董事	男	65	现任	8.00	否
谭洪涛	独立董事	男	48	现任	2.00	否
芮光胜	监事	男	46	现任		是
徐劭	监事	男	43	现任	41.93	否
韩轩刚	监事	男	48	现任	40.10	否
田红	副总经理	女	52	现任	37.73	否
张建敏	副总经理	男	43	现任	37.73	否
刘克文	财务总监	男	34	现任	11.39	否
邹玮	董事会秘书	女	39	现任	9.80	否
高继胜	董事长	男	68	离任	60.68	否
陶椿	董事	女	48	离任		否
许忠平	董事	男	59	离任		是
黄平	独立董事	男	51	离任	6.00	否
丁士威	监事	男	47	任免		是
朱恩良	监事	女	43	离任		是
姚振彦	副总经理	男	46	离任	26.82	否
程沧	董事会秘书	男	51	离任	20.48	否
高翔	财务总监	男	34	离任	17.55	否
合计	--	--	--	--	397.38	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐ 适用 ☒ 不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	38
主要子公司在职员工的数量（人）	130
在职员工的数量合计（人）	168
当期领取薪酬员工总人数（人）	275
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	0
销售人员	12
技术人员	87
财务人员	31
行政人员	38
合计	168
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	10
本科	76
大专	48
其他	34
合计	168

2、薪酬政策

根据公司薪酬制度，对于公司引进高管人员或对公司有杰出贡献的人员，其个人报酬由董事会或总经理决定，公司独立董事应对该薪酬方案发表意见。根据公司整体经营目标，制定年度经营计划和绩效考核方案，报董事会批准后实施。在每个完整的会计年度结束后，董事会薪酬与考核委员会根据绩效考核方案，对公司高管人员进行考核，根据薪酬制度和考核结果，确定上述人员的绩效奖金。任何高管人员都未参与其自身薪酬的决定过程。

3、培训计划

（1）公司十分注重人才培养，旨在建设与发展相匹配的优秀的学习型团队，建立了员工培训和再教育机制，制定并实施与公司业务相关的培训计划。公司与成都文旅集团共享云端学习平台，员工根据岗位职责不同，选择与岗位相匹配的课程，以及根据个人兴趣爱好选择附加课程，要求完成每年规定学时，并进行考核，建立了员工培训档案，员工的培训评价结果由人力资源部记录备案，并作为年终绩效考核及岗位或职务调整的依据。

（2）公司为鼓励员工不断进取学习，制定《考取职称、资格证书等报销的制度》，鼓励员工自主学习提升学历和职业素质水平。

4、劳务外包情况

☐ 适用 ☒ 不适用

第十节公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司持续按照《公司法》、《证券法》和《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规及证券监管部门的相关要求，结合公司的实际情况，不断完善法人治理结构，强化风险管控，健全内控体系，规范运作，加强诚信建设和信息披露，认真做好投资者关系管理工作，进一步提高公司的治理水平。截至报告期末，公司的治理状况如下：

（一）股东与股东大会

根据《公司章程》规定，公司股东按其持有的股份享有权利并承担相应义务。报告期内，公司召开1次年度股东大会和5次临时股东大会。公司股东大会的召集、召开等相关程序完全符合《公司章程》和《莱茵达体育发展股份有限公司股东大会议事规则》的相关规定，规范的召集、召开股东大会，并聘请律师进行现场见证；平等对待所有的股东特别是中小股东能行使权利，充分行使自己的合法权益，不存在损害中小股东利益的情形。

（二）董事与董事会

报告期内，公司共召开10次董事会，公司董事会认真履行有关法律、法规、《公司章程》及《莱茵达体育发展股份有限公司董事会议事规则》规定的职责，积极听取公司管理层工作汇报，确保公司科学决策。公司内部董事严格遵守其公开做出的承诺，忠实、勤勉地履行职责，董事会对公司日常经营管理进行决策，对股东大会负责并报告工作。董事会下设的战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会，均按公司有关制度履行了相关各项职能。

（三）监事与监事会

报告期内，公司共召开8次监事会，公司监事会严格按照《公司章程》、《莱茵达体育发展股份有限公司监事会议事规则》的规定，认真履行规定的职责，对公司董事会的规范运作、公司财务制度和经营情况、公司董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。

（四）控股股东与上市公司

公司在业务、人员、资产、机构和财务方面与控股股东完全分开，公司自主经营、自负盈亏。公司控股股东严格按照《公司法》、《公司章程》的相关规定行使股东权利，公司与控股股东进行的关联交易公平合理，在人员、资产、财务、机构、业务做到了五独立，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。没有超越股东大会直接或间接干预公司生产经营和重大决策的情况。

（五）总经理与经营领导班子

报告期内，公司经营领导班子定期召开总经理办公会议，切实按照《公司章程》的规定履行职责，严格执行董事会决议。公司经营领导班子在日常经营过程中，规范运作，诚信经营，不存在未能忠实履行职务、违背诚信义务的情形。

（六）信息披露与透明

报告期内，公司按照《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》及公司制定的《信息披露管理制度》等相关规定，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息。报告期内，公司严格按照《信息披露管理制度》的规定，定期报告等重大披露事项的内幕信息知情人进行了登记备案，并进行事前提醒，杜绝了相关内幕知情人利用内幕信息进行交易的行为发生。报告期内，未发生任何泄露内幕信息、内幕交易等违法违规行为。

公司治理是一项长期的系统工作，公司将一如既往根据有关规定及时完善公司制度建设，持续提高公司治理水平和规范运作意识，促进公司持续、健康、稳定发展。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

☐ 是 ☒ 否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面五分开，公司具有独立完整的业务及自主经营能力，实行独立核算，控股股东没有超越股东大会权限直接或间接干涉公司的生产经营。

（一）业务方面

本公司具有独立完整的业务和自主经营能力，在业务上完全独立于公司控股股东。

（二）人员方面

本公司在劳动、人事、工资管理等方面与本公司控股股东完全分开，公司总经理及副总经理、财务负责人、董事会秘书均在本公司领取薪酬，不在控股股东单位担任除董事以外的其他职务。

（三）机构方面

本公司依照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规的规定，建立了完全独立于控股股东的适应公司发展需要的组织机构。

（四）资产方面

本公司的资产与控制人产权关系明确，拥有独立的经营体系。完全独立于控股股东，不存在控股股东占用上市公司资产的情况。

（五）财务方面

本公司建立独立的财务部，建立了一整套的财会体系和财务管理制度，取得独立的银行帐号和税务登记号，独立经营纳税，独立核算，完全与控股股东独立分开。

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	披露索引
2018 年度股东大会	年度股东大会	42.91%	2019 年 05 月 17 日	2019 年 05 月 18 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《2018 年度股东大会决议公告》（公告编号：2019-036）
2019 年第一次临时股东大会	临时股东大会	29.92%	2019 年 09 月 12 日	2019 年 09 月 16 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《2019 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-060）
2019 年第二次临时股东大会	临时股东大会	47.78%	2019 年 09 月 25 日	2019 年 09 月 26 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《2019 年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-063）
2019 年第三次临时股东大会	临时股东大会	47.78%	2019 年 10 月 11 日	2019 年 10 月 12 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《2019 年第三次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-066）

					m.cn) 上的《2019 年第三次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2019-072)
2019 年第四次临时股东大会	临时股东大会	41.72%	2019 年 12 月 16 日	2019 年 12 月 17 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《2019 年第四次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2019-091)
2019 年第五次临时股东大会	临时股东大会	41.86%	2019 年 12 月 24 日	2019 年 12 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《2019 年第五次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2019-095)

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、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	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
黄海燕	10	0	10	0	0	否	0
张海峰	10	0	10	0	0	否	0
谭洪涛	5	1	4	0	0	否	0
黄平	5	5	0	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会的说明

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

☐ 是 ☒ 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

☒ 是 ☐ 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

独立董事根据《公司法》、《证券法》、《公司章程》等相关法规、制度要求, 关注公司运作的规范性, 独立履行职责,

勤勉尽责，积极与公司董事、监事、管理层沟通交流，密切关注公司的经营动态。对报告期内公司日常经营决策、公司规范运作、高管聘任、公司对外担保情况、关联交易等方面提出专业性建议，为完善公司监督机制，维护公司和全体股东的合法权益发挥了重要的作用。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

公司董事会下设战略委员会、提名委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会。各专门委员会依据工作细则规定的职权范围，在报告期内勤勉尽责，规范公司运作，提高了公司治理水平。

1、战略委员会履职情况

报告期内，战略委员会按照《战略委员会工作细则》的有关规定，认真履行职责，结合公司所处行业的发展趋势及公司自身的实际情况，对公司未来发展战略和重大对外投资决策进行探讨和研究，提出了许多合理化建议。

2、审计委员会履职情况

报告期内，审计委员会按照《审计委员会工作细则》、《审计委员会年度财务报告工作规程》的有关规定，对公司的季报、半年报、年度报告等定期报告进行了审阅，并在审计机构进场前、后与注册会计师进行了充分沟通，及时了解2019年度审计工作安排计划及审计进展情况，确保审计程序合法有序、审计报告真实准确。

3、薪酬与考核委员会履职情况

报告期内，薪酬与考核委员会按照《薪酬与考核委员会工作细则》的有关规定，听取了公司管理层的经营状况汇报，根据行业水准和公司发展现状，结合董事及高管人员的岗位职责及业绩完成情况，对其薪酬进行了考核认定，并监督公司薪酬制度的执行情况。

4、提名委员会履职情况

报告期内，提名委员会按照《提名委员会工作细则》的有关规定，对拟提名的董事和高级管理人员的任职资格、专业性、与任职岗位的匹配度进行认真审查，切实履行了相关职责。

七、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。

八、高级管理人员的考评及激励情况

根据公司薪酬制度，对于公司引进高管人员或对公司有杰出贡献的人员，其个人报酬由董事会或总经理决定，公司独立董事应对该薪酬方案发表意见。根据公司整体经营目标，制定年度经营计划和绩效考核方案，报董事会批准后实施。在每个完整的会计年度结束后，董事会薪酬与考核委员会根据绩效考核方案，对公司高管人员进行考核，根据薪酬制度和考核结果，确定上述人员的绩效奖金。任何高管人员都未参与其自身薪酬的决定过程。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

☐ 是 ☒ 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2020 年 04 月 27 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	155.05%	
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	65.87%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	（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。（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。（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。	（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。（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。（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。
定量标准	（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；（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；（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。	（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。（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。（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。
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	

十、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	
中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）认为，莱茵达体育发展股份有限公司于 2019 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	2020 年 04 月 27 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

第十一节公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券

否

第十二节 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	2020 年 04 月 24 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（2020）280001 号
注册会计师姓名	黄健、周玉琼

审计报告正文

莱茵达体育发展股份有限公司全体股东：

一、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”）财务报表，包括2019年12月31日的合并及公司资产负债表，2019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2019年12月31日合并及公司的财务状况以及2019年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、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）转让莱茵达西部体育发展有限责任公司100%股权、莱茵达体育小镇建设发展有限公司100%股权的会计处理

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
请参见财务报表附注（六）9、附注（六）38。 2019年度，莱茵体育向控股股东的母公司成都文化旅游发展集团有限责任公司转让莱茵体育全资子公司莱茵达西部体育发展有限责任公司和莱茵达体育小镇建设发展有限公司100%股权，股权转让交易价格为人民币299,799,500.00元，股权转让已于2019年度完成。莱茵体育确认此次转让股权产生的投资收益为人民币134,665,435.15元。 由于此次股权转让对合并财务报表具有重大影响，因此我们将其作为关键审计事项。	1.了解、评价并测试莱茵体育与长期股权投资相关的内部控制制度的设计和运行情况； 2.检查莱茵体育股权转让协议、股权转让款收取情况等，评价莱茵体育失去控制权时点判断是否恰当； 3.获取评估报告，复核评估专家的工作。复核评估专家工作包含对专家工作的胜任能力进行评价，以及复核评估时采用的重要参数、各项假设等，并实地了解标的公司经营情况、项目情况，评价关联方交易的股权转让价格是否公允； 4.检查在财务报表中有关股权转让的披露是否符合企业会计准则的要求。

（二）房地产销售和租赁业务收入的确认

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
--------	-------------

请参见财务报表附注（四）26、附注（六）32。 2019年度莱茵体育营业收入主要为房地产销售和租赁业务。房地产销售和租赁业务的销售收入金额为105,991,895.79元，占营业收入的76.89%，金额重大。莱茵体育实现营业收入为137,847,895.72元，较上年同期营业收入702,474,129.86元下降80.38 %。鉴于营业收入为莱茵体育关键业绩指标之一，且营业收入规模下降幅度较大，管理层在收入方面可能存在较大的错报风险，因此我们将房地产销售和租赁业务的收入作为关键审计事项。	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； 2.抽样检查合同并与管理层访谈，对营业收入确认有关的重大风险及报酬转移时点进行分析，进而评估莱茵体育营业收入确认政策的合理性； 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.采取抽样方式对对营业收入执行以下程序： （1）抽样检测合同，将原始单据与账面记录核对，以核实营业收入的完整性； （2）选取2019年度的房产销售、租赁样本，获取销售、租赁台账、协议、房产管理部门备案信息等资料，并实地查看入住状况等，以判断实际销售、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； 5.检查在财务报表中有关收入的披露是否恰当。
--	---

我们确定不存在其他需要在我们的审计报告中沟通的关键审计事项。

（四）其他信息

莱茵体育管理层对其他信息负责。其他信息包括2019年财务报告中涵盖的信息，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。

（五）管理层和治理层对财务报表的责任

莱茵体育管理层（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的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算莱茵体育、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的财务报告过程。

（六）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：

1、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。

2、了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

3、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。

4、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，就可能对莱茵达体育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达体育不能持续经营。

5、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。

6、就莱茵达体育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。

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。

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

2019 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	351,257,534.77	322,490,132.51
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	66,007,550.07	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	16,439,565.45	50,790,497.02
应收款项融资		
预付款项	1,160,688.87	26,911,438.68
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		

其他应收款	234,923,079.41	174,782,957.83
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	203,057,440.22	270,133,583.96
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	46,401,987.62	53,309,535.41
流动资产合计	919,247,846.41	898,418,145.41
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		34,573,496.71
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	23,487,398.71	142,286,823.87
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,029,860,766.93	857,009,134.36
固定资产	271,524,831.96	232,225,737.48
在建工程	115,000,933.72	410,784,825.90
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	60,827,138.17	132,536,004.80
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	82,547.67	12,357,331.20
递延所得税资产		
其他非流动资产		32,825,075.39
非流动资产合计	1,500,783,617.16	1,854,598,429.71
资产总计	2,420,031,463.57	2,753,016,575.12

流动负债：		
短期借款	275,000,000.00	303,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	91,704,174.54	294,624,740.68
预收款项	19,045,077.16	21,775,567.97
合同负债		
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	2,740,509.67	4,530,961.08
应交税费	58,714,848.26	77,534,194.71
其他应付款	98,599,643.66	110,864,885.34
其中：应付利息	1,487,726.22	1,211,500.00
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	65,300,000.00	21,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	611,104,253.29	833,330,349.78
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	519,400,000.00	523,000,000.00
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	4,150,000.00	11,864,900.04
递延收益		19,250,000.00
递延所得税负债		15,422,750.00
其他非流动负债		
非流动负债合计	523,550,000.00	569,537,650.04
负债合计	1,134,654,253.29	1,402,867,999.82
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	70,039,921.97	70,039,921.97
减：库存股		
其他综合收益	4,467,279.82	3,263,985.32
专项储备		
盈余公积	62,895,962.64	62,895,962.64
一般风险准备		
未分配利润	-133,929,394.42	-159,958,866.58
归属于母公司所有者权益合计	1,292,697,719.01	1,265,464,952.35
少数股东权益	-7,320,508.73	84,683,622.95
所有者权益合计	1,285,377,210.28	1,350,148,575.30
负债和所有者权益总计	2,420,031,463.57	2,753,016,575.12

法定代表人：刘晓亮

主管会计工作负责人：刘克文

会计机构负责人：高天洁

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	268,607,136.57	145,140,381.41
交易性金融资产	32,448,200.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		

衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	8,676,880.79	7,604,953.79
应收款项融资		
预付款项	1,374,914.15	815,066.00
其他应收款	631,850,169.29	600,407,145.17
其中：应收利息		
应收股利		
存货	2,926,406.87	50,597,283.29
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	8,117,798.99	8,204,257.37
流动资产合计	954,001,506.66	812,769,087.03
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		41,613,428.80
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,115,813,981.57	1,050,028,351.29
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	495,492,423.13	467,077,272.19
固定资产	175,027,606.50	180,125,532.94
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		1,471,632.96
递延所得税资产		

其他非流动资产		
非流动资产合计	1,786,334,011.20	1,740,316,218.18
资产总计	2,740,335,517.86	2,553,085,305.21
流动负债：		
短期借款	275,000,000.00	303,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项	1,016,690.98	687,961.92
合同负债		
应付职工薪酬	1,111,248.00	1,533,649.24
应交税费	16,747,665.91	2,856,141.78
其他应付款	538,232,596.78	582,423,086.79
其中：应付利息	825,262.78	754,625.00
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	15,000,000.00	15,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	847,108,201.67	905,500,839.73
非流动负债：		
长期借款	154,000,000.00	169,000,000.00
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	154,000,000.00	169,000,000.00
负债合计	1,001,108,201.67	1,074,500,839.73
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	229,285,023.41	85,510,491.58
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	157,110,431.79	40,242,112.91
所有者权益合计	1,739,227,316.19	1,478,584,465.48
负债和所有者权益总计	2,740,335,517.86	2,553,085,305.21

3、合并利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	137,847,895.72	702,474,129.86
其中：营业收入	137,847,895.72	702,474,129.86
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	239,903,032.24	644,438,709.47
其中：营业成本	111,690,638.38	463,558,991.54
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	29,395,668.06	54,584,864.06
销售费用	4,925,582.61	17,053,214.47
管理费用	69,131,530.72	77,110,470.50
研发费用		
财务费用	24,759,612.47	32,131,168.90
其中：利息费用	35,614,691.11	39,309,311.59
利息收入	9,425,074.16	8,751,415.26
加：其他收益	8,580,382.89	10,174,473.66
投资收益（损失以“－”号填列）	135,771,168.53	23,984,753.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-9,191,082.89	-7,850,988.27
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）	-8,923,664.54	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1,116,408.42	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-5,241,307.89	-93,296,103.89
资产处置收益（损失以“-”号填列）	4,602,500.85	-12,902,036.23
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	33,850,351.74	-14,003,492.55
加：营业外收入	2,006,321.79	8,270,709.52
减：营业外支出	6,548,868.97	9,340,585.28
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	29,307,804.56	-15,073,368.31
减：所得税费用	4,853,101.39	39,176,185.95
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	24,454,703.17	-54,249,554.26
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	24,454,703.17	-54,249,554.26
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.归属于母公司所有者的净利润	26,029,472.16	-61,123,353.80
2.少数股东损益	-1,574,768.99	6,873,799.54
六、其他综合收益的税后净额	1,226,158.73	2,183,724.86
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	1,203,294.50	2,269,524.18
（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	1,203,294.50	2,269,524.18
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额	1,203,294.50	2,269,524.18
9.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	22,864.23	-85,799.32
七、综合收益总额	25,680,861.90	-52,065,829.40

归属于母公司所有者的综合收益总额	27,232,766.66	-58,853,829.62
归属于少数股东的综合收益总额	-1,551,904.76	6,788,000.22
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.02	-0.05
（二）稀释每股收益	0.02	-0.05

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：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：刘晓亮

主管会计工作负责人：刘克文

会计机构负责人：高天洁

4、母公司利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	35,867,955.68	29,642,557.30
减：营业成本	26,669,354.44	22,374,092.37
税金及附加	16,580,081.57	3,355,618.79
销售费用	553,835.32	57,793.31
管理费用	37,429,909.68	34,302,960.92
研发费用		
财务费用	7,122,578.07	20,079,355.26
其中：利息费用	29,716,715.76	27,715,885.33
利息收入	22,614,334.57	7,885,493.47
加：其他收益	32,261.49	500,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）	178,228,244.37	-3,310,720.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,002,394.48	-1,738,890.11
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）	-3,022,728.80	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-2,088,637.66	

资产减值损失（损失以“-”号填列）	-4,063,824.53	-10,356,139.32
资产处置收益（损失以“-”号填列）	178,387.31	-38,166.73
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	116,775,898.78	-63,732,289.41
加：营业外收入	207,961.06	184,271.65
减：营业外支出	115,540.96	1,277,728.19
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	116,868,318.88	-64,825,745.95
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	116,868,318.88	-64,825,745.95
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	116,868,318.88	-64,825,745.95
（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.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类		

为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	116,868,318.88	-64,825,745.95
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	2019 年度	2018 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	135,955,511.03	761,130,774.63
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	4,475,042.54	156,656.45
收到其他与经营活动有关的现金	292,782,995.68	241,420,052.82
经营活动现金流入小计	433,213,549.25	1,002,707,483.90
购买商品、接受劳务支付的现金	91,126,854.88	140,588,201.96
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	36,275,898.99	41,799,476.83
支付的各项税费	54,505,540.59	87,272,914.71
支付其他与经营活动有关的现金	339,492,962.38	268,870,139.88
经营活动现金流出小计	521,401,256.84	538,530,733.38
经营活动产生的现金流量净额	-88,187,707.59	464,176,750.52
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	65,908,557.83	51,000,000.00
取得投资收益收到的现金		24,106.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	41,094,655.00	180,192.99
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	105,385,579.15	
收到其他与投资活动有关的现金		16,200,000.00
投资活动现金流入小计	212,388,791.98	67,404,299.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	146,143,934.76	302,751,080.20
投资支付的现金	1,700,000.00	
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		41,207,351.50
投资活动现金流出小计	147,843,934.76	343,958,431.70
投资活动产生的现金流量净额	64,544,857.22	-276,554,132.49
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,681,847.60	1,750,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,681,847.60	1,750,000.00
取得借款收到的现金	405,000,000.00	813,172,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	82,075,000.00	7,840,000.00
筹资活动现金流入小计	490,756,847.60	822,762,000.00
偿还债务支付的现金	392,300,000.00	783,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	47,583,199.46	51,628,602.99
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		29,256,383.36
筹资活动现金流出小计	439,883,199.46	864,384,986.35
筹资活动产生的现金流量净额	50,873,648.14	-41,622,986.35
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	8,214.32	-421,554.90
五、现金及现金等价物净增加额	27,239,012.09	145,578,076.78
加：期初现金及现金等价物余额	319,482,149.74	173,904,072.96
六、期末现金及现金等价物余额	346,721,161.83	319,482,149.74

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 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	35,673,263.86	27,601,739.25
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	475,789,286.73	1,815,392,976.98
经营活动现金流入小计	511,462,550.59	1,842,994,716.23
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	10,859,475.11	12,723,414.60
支付的各项税费	3,571,954.88	1,690,069.72
支付其他与经营活动有关的现金	431,118,745.71	1,957,860,046.84
经营活动现金流出小计	445,550,175.70	1,972,273,531.16
经营活动产生的现金流量净额	65,912,374.89	-129,278,814.93
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	156,154,506.98	2,466,807.83
取得投资收益收到的现金		15,476.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,300,000.00	112,000.00
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		11,200,000.00
投资活动现金流入小计	158,454,506.98	13,794,283.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,468,931.46	2,150,966.55

投资支付的现金	103,840,533.50	28,452,500.00
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		11,200,000.00
投资活动现金流出小计	117,309,464.96	41,803,466.55
投资活动产生的现金流量净额	41,145,042.02	-28,009,182.64
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	325,000,000.00	587,972,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	82,075,000.00	
筹资活动现金流入小计	407,075,000.00	587,972,000.00
偿还债务支付的现金	368,000,000.00	375,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	24,157,678.98	19,513,635.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	392,157,678.98	395,013,635.00
筹资活动产生的现金流量净额	14,917,321.02	192,958,365.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	121,974,737.93	35,670,367.43
加：期初现金及现金等价物余额	142,132,398.64	106,462,031.21
六、期末现金及现金等价物余额	264,107,136.57	142,132,398.64

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 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	1,289,223,949.00				70,039,921.97		3,263,985.32		62,895,962.64		-159,958,866.58		1,265,464,952.35	84,683,622.95	1,350,148,575.30
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	1,289,223,949.00				70,039,921.97		3,263,985.32		62,895,962.64		-159,958,866.58		1,265,464,952.35	84,683,622.95	1,350,148,575.30
三、本期增减变动金额 （减少以“－”号填列）							1,203,294.50				26,029,472.16		27,232,766.66	-92,004,131.68	-64,771,365.02
（一）综合收益总额							1,203,294.50				26,029,472.16		27,232,766.66	-1,551,904.76	25,680,861.90
（二）所有者投入和减少资本														-90,452,226.92	-90,452,226.92
1．所有者投入的普通股														-47,828,152.40	-47,828,152.40
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													-42,624,074.52	-42,624,074.52	
(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				70,039,921.97		4,467,279.82		62,895,962.64		-133,929,394.42		1,292,697,719.01	-7,320,508.73	1,285,377,210.28

上期金额

单位：元

项目	2018 年年度														
	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	1,289,223,949.00				70,039,921.97		994,461.14		62,895,962.64		-98,835,512.78		1,324,318,781.97	60,391,959.16	1,384,710,741.13
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	1,289,223,949.00				70,039,921.97		994,461.14		62,895,962.64		-98,835,512.78		1,324,318,781.97	60,391,959.16	1,384,710,741.13
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							2,269,524.18				-61,123,353.80		-58,853,829.62	24,291,663.79	-34,562,165.83
（一）综合收益总额							2,269,524.18				-61,123,353.80		-58,853,829.62	6,788,000.22	-52,065,829.40
（二）所有者投入和减少资本														47,813,554.00	47,813,554.00
1. 所有者投入的普通股														47,813,554.00	47,813,554.00

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													-30,309,890.43	-30,309,890.43
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													-30,309,890.43	-30,309,890.43
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				70,039,921.97		3,263,985.32		62,895,962.64		-159,958,866.58		1,265,464,952.35	84,683,622.95	1,350,148,575.30

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 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				85,510,491.58				63,607,911.99	40,242,112.91		1,478,584,465.48
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,289,223,949.00				85,510,491.58				63,607,911.99	40,242,112.91		1,478,584,465.48
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					143,774,531.83					116,868,318.88		260,642,850.71
（一）综合收益总额										116,868,318.88		116,868,318.88
（二）所有者投入和减少资本					143,774,531.83							143,774,531.83
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					143,774,531.83							143,774,531.83
(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				229,285,023.41				63,607,911.99	157,110,431.79		1,739,227,316.19

上期金额

单位：元

项目	2018 年年度											
	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				85,510,491.58				63,607,911.99	105,067,858.86		1,543,410,211.43
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,289,223,949.00				85,510,491.58				63,607,911.99	105,067,858.86		1,543,410,211.43
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-64,825,745.95		-64,825,745.95
（一）综合收益总额										-64,825,745.95		-64,825,745.95
（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	1,289,223,949.00				85,510,491.58				63,607,911.99	40,242,112.91		1,478,584,465.48
----------	------------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	---------------	--	------------------

三、公司基本情况

莱茵达体育发展股份有限公司（以下简称“公司”）原名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”。

2019年12月17日取得浙江省工商行政管理局换发的统一社会信用代码为913300002434900169营业执照。

经过历次股权变更及利润分配等，截至2019年12月31日，本公司总股本为1,289,223,949股，股本情况详见附注（六）26。

公司的注册地址和总部办公地址为杭州市西湖区文三路535号莱茵达大厦。

本公司及各子公司（统称“本公司”）主要从事体育运营、体育地产、体育赛事、体育投资、能源贸易、房地产开发、投资管理、矿业投资等。

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。

本财务报表业经本公司董事会于2020年4月24日决议批准报出。

截至2019年12月31日，本公司纳入合并范围的子公司共33户，详见本附注九“在其他主体中的权益”。本公司本年合并范围比上年减少13户，详见本附注八“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42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（2014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。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

本公司对自本报告年末起12个月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：

本公司下列重要会计政策、会计估计根据企业会计准则制定。未提及的业务按企业会计准则中相关会计政策执行。

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2019年12月31日的财务状况及2019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2014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

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。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

正常营业周期是指本公司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。本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

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

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（1）同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

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

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

及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5“合并财务报表的编制方法”（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、13“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。

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

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

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

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的年初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的年初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期年初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司年初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

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

2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注五、14“长期股权投资”或本附注五、10“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、14“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。

7、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、14“长期股权投资”（2）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。

8、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。

9、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。

10、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。

11、金融资产减值

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

（1）减值准备的确认方法

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

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

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

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

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

（3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

（4）金融资产减值的会计处理方法

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

（5）各类金融资产信用损失的确定方法

①应收票据

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

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

②应收账款

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

③其他应收款

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

项 目	确定组合的依据
1) 合并范围内关联方组合	合并范围内各单位之间的往来款项，本组合无信用风险。
2) 同一控制下往来单位组合	同一控制下往来单位之间的往来款项，本组合的信用风险极低
3) 账龄组合	除合并范围内各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。

④债权投资

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

除了单项评估信用风险的债权投资外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

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

⑤其他债权投资

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

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

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

⑥长期应收款（包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款除外）

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

项 目	确定组合的依据
-----	---------

组合1	本组合以账龄作为信用风险特征。
组合2	合并范围内各家单位之间的往来款项，本组合无信用风险。

12、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）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

（2）存货取得和发出的计价方法

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

房地产开发产品：存货发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

（3）开发土地的核算方法

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

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

（4）公共配套设施费用的核算方法

①不能有偿转让的公共配套设施：按收益比例分配计入商品房成本。

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

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

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

（7）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

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

（9）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

13、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。

14、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注五、10“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，按本附注五、6、“合并财务报表编制的方法”（2）中所述的相关会计政策处理。

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

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

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

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

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

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

15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

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、20“长期资产减值”。

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

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

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

16、固定资产

(1) 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
房屋及建筑物	年限平均法	20-50	10	4.5-1.8
机器设备	年限平均法	3-11	10	30-8.18
电子设备	年限平均法	3-5	10	30-18
运输设备	年限平均法	3-10	10	30-9
健身设备	年限平均法	5-10	10	18-9

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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

17、在建工程

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、20“长期资产减值”。

18、借款费用

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

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

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

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

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

19、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

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
计算机软件	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。

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五.20“长期资产减值”。

(2) 内部研究开发支出会计政策

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。

20、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。

21、长期待摊费用

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

22、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

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。

23、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

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

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

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

24、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。

25、维修基金的核算方法

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

26、收入

是否已执行新收入准则

☐ 是 ☒ 否

（1）商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

（2）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已完工作的测量/已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入，已发生的劳务成本计入当期损益。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

（3）建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例/已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例/实际测定的完工进度确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

（4）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（5）利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

（6）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能源销售收入

在能源类产（商）品已经交付客户，销售收入已经收到或取得了可以收款的凭据，并且相关成本能够可靠计量时，确认能源销售收入的实现。

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。

27、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。

28、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。

29、租赁

（1）经营租赁的会计处理方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

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

损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁的会计处理方法

1) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

2) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

30、其他重要的会计政策和会计估计

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

终止经营的会计处理方法参见本附注五、13“持有待售资产和处置组”相关描述。

31、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

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）于2017年3月31日修订发布了《企业会计准则第22号-金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号-套期会计》（财会〔2017〕9号）及《企业会计准则第37号-金融工具列报》（财会〔2017〕14号）（上述四项准则以下简称“新金融工具准则”）。要求境内上市公司自2019年1月1日起施行。	莱茵达体育发展股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于2019年4月29日召开了第九届董事会第九次会议及第九届监事会第五次会议，审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》，本次会计变更事项无需提交股东大会审议。	具体内容详见公司登载于《中国证券报》、《证券时报》、及巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）上的《关于公司会计政策变更的公告》（公告编号：2019-031）

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求境内上市企业自2019年1月1日起执行新金融工具准则。

经本公司第九届董事会第九次会议于2019年4月29日决议通过，本公司于2019年1月1日起开始执行前述新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，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。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整2019年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2018年度的财务报表未予重述。

（2）重要会计估计变更

☐ 适用 ☒ 不适用

（3）2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

☒ 适用 ☐ 不适用

合并资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	322,490,132.51	322,490,132.51	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		32,835,075.39	32,835,075.39
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	50,790,497.02	50,790,497.02	
应收款项融资			
预付款项	26,911,438.68	26,911,438.68	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	174,782,957.83	174,782,957.83	
其中：应收利息			

应收股利			
买入返售金融资产			
存货	270,133,583.96	270,133,583.96	
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	53,309,535.41	53,309,535.41	
流动资产合计	898,418,145.41	931,253,220.80	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	34,573,496.71		34,573,496.71
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款		34,563,496.71	34,563,496.71
长期股权投资	142,286,823.87	142,286,823.87	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	857,009,134.36	857,009,134.36	
固定资产	232,225,737.48	232,225,737.48	
在建工程	410,784,825.90	410,784,825.90	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	132,536,004.80	132,536,004.80	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	12,357,331.20	12,357,331.20	
递延所得税资产			
其他非流动资产	32,825,075.39		32,825,075.39
非流动资产合计	1,854,598,429.71	1,821,763,354.32	
资产总计	2,753,016,575.12	2,753,016,575.12	
流动负债：			

短期借款	303,000,000.00	303,000,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	294,624,740.68	294,624,740.68	
预收款项	21,775,567.97	21,775,567.97	
合同负债			
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	4,530,961.08	4,530,961.08	
应交税费	77,534,194.71	77,534,194.71	
其他应付款	110,864,885.34	110,864,885.34	
其中：应付利息	1,211,500.00	1,211,500.00	
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	21,000,000.00	21,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	833,330,349.78	833,330,349.78	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	523,000,000.00	523,000,000.00	
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	11,864,900.04	11,864,900.04	
递延收益	19,250,000.00	19,250,000.00	
递延所得税负债	15,422,750.00	15,422,750.00	
其他非流动负债			
非流动负债合计	569,537,650.04	569,537,650.04	
负债合计	1,402,867,999.82	1,402,867,999.82	
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	70,039,921.97	70,039,921.97	
减：库存股			
其他综合收益	3,263,985.32	3,263,985.32	
专项储备			
盈余公积	62,895,962.64	62,895,962.64	
一般风险准备			
未分配利润	-159,958,866.58	-159,958,866.58	
归属于母公司所有者权益合计	1,265,464,952.35	1,265,464,952.35	
少数股东权益	84,683,622.95	84,683,622.95	
所有者权益合计	1,350,148,575.30	1,350,148,575.30	
负债和所有者权益总计	2,753,016,575.12	2,753,016,575.12	

调整情况说明

母公司资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	145,140,381.41	145,140,381.41	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			

衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	7,604,953.79	7,604,953.79	
应收款项融资			
预付款项	815,066.00	815,066.00	
其他应收款	600,407,145.17	600,407,145.17	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	50,597,283.29	50,597,283.29	
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	8,204,257.37	8,204,257.37	
流动资产合计	812,769,087.03	812,769,087.03	
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产	41,613,428.80		41,613,428.80
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款		41,613,428.80	41,613,428.80
长期股权投资	1,050,028,351.29	1,050,028,351.29	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	467,077,272.19	467,077,272.19	
固定资产	180,125,532.94	180,125,532.94	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	1,471,632.96	1,471,632.96	

递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	1,740,316,218.18	1,740,316,218.18	
资产总计	2,553,085,305.21	2,553,085,305.21	
流动负债：			
短期借款	303,000,000.00	303,000,000.00	
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项	687,961.92	687,961.92	
合同负债			
应付职工薪酬	1,533,649.24	1,533,649.24	
应交税费	2,856,141.78	2,856,141.78	
其他应付款	582,423,086.79	582,423,086.79	
其中：应付利息	754,625.00	754,625.00	
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	15,000,000.00	15,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	905,500,839.73	905,500,839.73	
非流动负债：			
长期借款	169,000,000.00	169,000,000.00	
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	169,000,000.00	169,000,000.00	
负债合计	1,074,500,839.73	1,074,500,839.73	
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	85,510,491.58	85,510,491.58	
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	40,242,112.91	40,242,112.91	
所有者权益合计	1,478,584,465.48	1,478,584,465.48	
负债和所有者权益总计	2,553,085,305.21	2,553,085,305.21	

调整情况说明

（4）2019 年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

☐ 适用 ☒ 不适用

32、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）租赁的分类

本公司根据《企业会计准则第21号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，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，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

（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）内部退养福利及补充退休福利

本公司内部退养福利和补充退休福利费用支出及负债的金额依据各种假设条件确定。这些假设条件包括折现率、平均医疗费用增长率、内退人员及离退人员补贴增长率和其他因素。实际结果和假设的差异将在发生时立即确认并计入当年费用。尽管管理层认为已采用了合理假设，但实际经验值及假设条件的变化仍将影响本公司内部退养福利和补充退休福利的费用及负债余额。

（10）预计负债

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

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

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售商品、提供劳务收入	3%、5%、6%、9%、10%、13%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税	1%、5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	实际缴纳的流转税	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税	2%
土地使用税	使用土地面积	2-15 元/年/平方米
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。	12%、1.2%
契税	土地使用权及房屋的受让金额	3%-4%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	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
香港莱茵鸿翔体育投资有限公司	16.50%
香港莱茵达投资有限公司	16.50%

2、税收优惠

本公司报告期无享受的税收优惠政策。

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	50,464.54	82,123.47
银行存款	351,204,507.42	319,382,561.69
其他货币资金	2,562.81	3,025,447.35
合计	351,257,534.77	322,490,132.51
其中：存放在境外的款项总额	427,836.95	451,034.52
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	4,536,372.94	3,007,982.77

其他说明

- ① 银行存款中有36,372.94元系已注销子公司上海浙莱能源贸易有限公司被冻结的账户余额；有450万元定期存单质押给兴业银行股份有限公司成都分行，系公司以定期存单质押方式解除兴业银行股份有限公司16,000万元借款所对应的等额抵押物，质押期限为2019年11月8日至2020年5月8日。除此以外，无其他因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项；
- ②其他说明：年末货币资金较期初增加8.92%，主要系本期转让子公司股权收到股权转让款所致。

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	66,007,550.07	32,835,075.39
其中：		
债务工具投资	32,448,200.00	
权益工具投资	33,559,350.07	32,835,075.39
其中：		
合计	66,007,550.07	32,835,075.39

其他说明：

交易性金融资产年末余额较年初增加101.03%，主要系对持有缪亮先生的债权意图发生变化后重分类至交易性金融资产所致。

3、应收账款

(1) 应收账款分类披露

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	3,793,752.55	17.61%	3,793,752.55	100.00%		3,987,063.57	6.91%	3,987,063.57	100.00%	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	17,746,145.17	82.39%	1,306,579.72	7.36%	16,439,565.45	53,678,273.02	93.09%	2,887,776.00	5.38%	50,790,497.02
其中：										
关联方组合						7,676.99	0.01%			7,676.99
账龄组合	17,746,145.17	82.39%	1,306,579.72	7.36%	16,439,565.45	53,670,596.03	93.08%	2,887,776.00	5.38%	50,782,820.03
合计	21,539,897.72		5,100,332.27		16,439,565.45	57,665,336.59		6,874,839.57		50,790,497.02

按单项计提坏账准备：3,793,752.55

单位：元

名称	期末余额			
	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	100.00%	预计无法收回
沈阳供暖集团有限公司	1,188,238.06	1,188,238.06	100.00%	预计无法收回
上海深友建设发展有限公司	718,013.70	718,013.70	100.00%	预计无法收回
杭州荣顺羽绒制品有限公司	127,920.38	127,920.38	100.00%	预计无法收回
杭州铭成装饰工程有限公司	125,486.23	125,486.23	100.00%	预计无法收回
南通海洲建设集团有限公司	121,033.50	121,033.50	100.00%	预计无法收回
江西巨鹏能源投资开发有限公司	108,190.50	108,190.50	100.00%	预计无法收回
其他	204,870.18	204,870.18	100.00%	预计无法收回
合计	3,793,752.55	3,793,752.55	--	--

按组合计提坏账准备：1,306,579.72

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）	13,031,373.18	651,558.57	5.00%
1 年至 2 年（含 2 年）	4,206,369.34	420,656.49	10.00%
2 年至 3 年（含 3 年）	99,183.28	29,754.98	30.00%
3 年以上	409,219.37	204,609.68	50.00%
合计	17,746,145.17	1,306,579.72	--

确定该组合依据的说明：

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。

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，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

☐ 适用 ☒ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	13,031,373.18
1 至 2 年	4,339,812.72
2 至 3 年	99,183.28
3 年以上	4,069,528.54
3 至 4 年	1,224,511.48
4 至 5 年	203,353.00
5 年以上	2,641,664.06
合计	21,539,897.72

（2）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	3,987,063.57	127,920.38		-321,231.40		3,793,752.55
按组合计提坏账准备	2,887,776.00	-162,130.38			-1,419,065.90	1,306,579.72
合计	6,874,839.57	-34,210.00		-321,231.40	-1,419,065.90	5,100,332.27

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

无

（3）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	321,231.40

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
泰州市永祥天然气有限公司	天然气款	321,231.40	子公司江苏莱茵达能源投资有限公司注销	管理层审批	否
合计	--	321,231.40	--	--	--

应收账款核销说明：

无

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
杭州物美东汇百货有限公司	7,380,111.60	34.26%	521,854.24
南京茵爱商业管理有限公司	5,351,754.33	24.85%	267,587.72
沈阳莱德家居有限公司	1,200,000.00	5.57%	1,200,000.00
沈阳供暖集团有限公司	1,188,238.06	5.52%	1,188,238.06
莱茵达控股集团有限公司	727,338.00	3.38%	36,366.90
合计	15,847,441.99	73.58%	

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

本报告年末无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

本报告年末无因转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债的金额。

其他说明：

年末应收账款余额较年初减少67.63%，主要系公司全资子公司扬州莱茵西湖置业有限公司收回瘦西湖唐郡会所的售房款4,000万元所致。

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	1,071,559.74	92.32%	26,552,629.22	98.67%
1 至 2 年	89,129.13	7.68%	6,750.00	0.03%
2 至 3 年			352,059.46	1.31%
合计	1,160,688.87	--	26,911,438.68	--

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：

无

(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账款汇总金额为915,415.25元，占预付账款年末余额合计数的比例为78.88%。

其他说明：

年末预付款项较年初减少95.69%，主要系本期转让子公司莱茵达西部体育发展有限责任公司和转让子公司嘉兴鸿翔体育产业发展有限公司所致。

5、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	234,923,079.41	174,782,957.83
合计	234,923,079.41	174,782,957.83

(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	158,897,215.06	263,853,332.77
股权转让款	207,650,731.36	44,923,494.00
保证金及押金	7,558,635.56	7,779,853.66
维修基金及保修金	12,893,681.22	11,545,343.50
备用金	104,869.10	71,981.85
其他	1,028,080.35	1,372,059.97
合计	388,133,212.65	329,546,065.75

2) 坏账准备计提情况

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)	
2019 年 1 月 1 日余额	21,109,673.59		133,653,434.33	154,763,107.92
2019 年 1 月 1 日余额在本期	——	——	——	——
--转入第三阶段	-2,392,261.89		2,392,261.89	
本期计提	-6,222,482.34		5,140,283.92	-1,082,198.42
其他变动	-470,776.26			-470,776.26
2019 年 12 月 31 日余额	12,024,153.10		141,185,980.14	153,210,133.24

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

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	218,597,293.60
1 至 2 年	13,243,826.46
2 至 3 年	79,232,408.58
3 年以上	77,059,684.01
3 至 4 年	20,746,244.11
4 至 5 年	27,921,177.22
5 年以上	28,392,262.68
合计	388,133,212.65

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	
组合计提坏账	154,763,107.92	-1,082,198.42			-470,776.26	153,210,133.24
合计	154,763,107.92	-1,082,198.42			-470,776.26	153,210,133.24

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

无

4) 本期实际核销的其他应收款情况

其他应收款核销说明：

无

5) 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
成都文化旅游发展集团有限责任公司	股权转让款	149,899,750.00	1 年以内	38.62%	1,498,997.50
鸿翔控股集团有限公司	股权转让款	57,750,981.36	1 年以内	14.88%	2,887,549.07
大宁进出口有限公司	往来款	27,000,000.00	2-3 年	6.96%	27,000,000.00
杭州南能实业有限公司	往来款	20,672,965.24	3 年以上	5.33%	20,672,965.24
上海旭熙能源科技有限公司	往来款	15,000,000.00	2-3 年	3.86%	15,000,000.00
合计	--	270,323,696.60	--	69.65%	67,059,511.81

6) 涉及政府补助的应收款项

无

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

其他说明：

年末其他应收款较年初增加34.41%，主要系本期转让全资子公司和控股子公司应收股权款所致。

6、存货

是否已执行新收入准则

☐ 是 ☒ 否

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	263,835.05		263,835.05	441,320.20		441,320.20

开发成本	163,732,136.42		163,732,136.42	105,853,503.74		105,853,503.74
开发产品	45,191,508.37	6,130,039.62	39,061,468.75	174,014,880.61	10,176,120.59	163,838,760.02
合计	209,187,479.84	6,130,039.62	203,057,440.22	280,309,704.55	10,176,120.59	270,133,583.96

(2) 存货跌价准备

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
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	10,176,120.59			4,046,080.97		6,130,039.62
合计	10,176,120.59			4,046,080.97		6,130,039.62

(3) 开发成本明细

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	年末余额
丽水体育中心游泳馆	2017 年 12 月	2020 年 4 月	26,090 万元	105,853,503.74	163,732,136.42
合计				105,853,503.74	163,732,136.42

(4) 开发产品明细情况

项目名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
住宅及车位	60,180,811.50		60,180,811.50	
商铺、写字楼及其车位	113,834,069.11		68,642,560.74	45,191,508.37
合计	174,014,880.61		128,823,372.24	45,191,508.37

(5) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

期末存货余额中含借款费用资本化金额未8,871,056.56元。

(6) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

无

其他说明：

年末存货较年初减少24.83%，主要系：1）本期转让控股子公司嘉兴鸿翔体育产业发展有限公司而减少存货所致；2）存货转至投资性房地产所致。

7、其他流动资产

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行理财产品		10,000,000.00
增值税借方余额重分类	44,815,818.73	43,309,535.41
其他留抵税费	1,586,168.89	
合计	46,401,987.62	53,309,535.41

其他说明：

期末其他流动资产余额较期初减少12.96%，主要系本期回购银行理财产品所致。

8、长期应收款

（1）长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款							
其中：未实现融资收益							
分期收款销售商品							
分期收款提供劳务							
分期收取缪亮债权				34,563,496.71		34,563,496.71	4.75%
合计				34,563,496.71		34,563,496.71	--

坏账准备减值情况

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)	
2019 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—

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

（2）因金融资产转移而终止确认的长期应收款

公司以前年度因转让场馆公司股权而形成的对缪亮的债权，按摊余成本计量。本报告期内，2019 年度第五次临时股东大会审议通过公司以公开挂牌方式转让其债权，遂将该债权改列至交易性金融资产科目，按公允价值计量。

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

9、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	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	18,423,528.69			-1,002,394.48						17,421,134.21	
北京外企莱茵体育文化有限责任公司	2,422,105.23			729,572.79						3,151,678.02	
浙江莱茵鸿翔体育产业有限公司	3,116,695.62			-202,109.14						2,914,586.48	
贵州黔南华益矿业有限公司	1,067,844.10							1,067,844.10			1,067,844.10
莱茵达（桐庐）体育发展有限公司	106,020,966.38		97,304,814.32	-8,716,152.06							
北京思博特体育文化发展有限公司	11,235,683.85								-11,235,683.85		

小计	142,286,823.87	97,304,814.32	-9,191,082.89			1,067,844.10	-11,235,683.85	23,487,398.71	1,067,844.10
合计	142,286,823.87	97,304,814.32	-9,191,082.89			1,067,844.10	-11,235,683.85	23,487,398.71	1,067,844.10

其他说明

(1) 贵州黔南华益矿业有限公司由于资金周转能力差，未来经营存在重大不确定性，于2019年12月31日，本公司对持有的贵州黔南华益矿业有限公司长期股权投资计提减值准备1,067,844.10元。

(2) 期末长期股权投资余额较期初减少83.49%，主要系本期转让全资子公司莱茵达西部体育发展有限责任公司导致减少对莱茵达（桐庐）体育发展有限公司和按照金融工具准则判断过程将北京思博特体育文化发展有限公司投资确认为交易性金融资产所致。

10、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	915,392,246.98	8,908,874.32		924,301,121.30
2.本期增加金额	225,176,649.24	83,478.10		225,260,127.34
(1) 外购	12,200,000.00			12,200,000.00
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	212,976,649.24	83,478.10		213,060,127.34
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	14,713,969.58			14,713,969.58
(1) 处置	14,713,969.58			14,713,969.58
(2) 其他转出				
4.期末余额	1,125,854,926.64	8,992,352.42		1,134,847,279.06
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	67,024,720.73	267,266.21		67,291,986.94
2.本期增加金额	30,515,597.19	179,047.02		30,694,644.21
(1) 计提或摊销	30,515,597.19	179,047.02		30,694,644.21
3.本期减少金额	1,110,024.52			1,110,024.52
(1) 处置	1,110,024.52			1,110,024.52
(2) 其他转出				
4.期末余额	96,430,293.40	446,313.23		96,876,606.63
三、减值准备				

1.期初余额				
2.本期增加金额	8,109,905.50			8,109,905.50
（1）计提	4,063,824.53			4,063,824.53
（2）其他转入	4,046,080.97			4,046,080.97
3、本期减少金额				
（1）处置				
（2）其他转出				
4.期末余额	8,109,905.50			8,109,905.50
四、账面价值				
1.期末账面价值	1,021,314,727.74	8,546,039.19		1,029,860,766.93
2.期初账面价值	848,367,526.25	8,641,608.11		857,009,134.36

（2）采用公允价值计量模式的投资性房地产

☐ 适用 ☒ 不适用

（3）未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
莱茵达闲林港体育生活馆	31,328,260.38	报告期内正在办理中
莱茵之星大厦	88,541,061.34	报告期内正在办理中

其他说明

投资性房地产期末余额较期初增加20.17%，主要系公司全资子公司南京莱茵达置业有限公司的在建工程结转至投资性房地产和将存货转至投资性房地产所致。

11、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	271,524,831.96	232,225,737.48
合计	271,524,831.96	232,225,737.48

（1）固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输工具	健身设备	合计
一、账面原值：						

1.期初余额	306,024,190.46	12,320,385.80	7,551,369.94	19,505,218.63	1,529,555.23	346,930,720.06
2.本期增加金额	52,136,629.94	247,787.62	1,842,934.37	26,548.67		54,253,900.60
（1）购置		247,787.62	1,842,934.37	26,548.67		2,117,270.66
（2）在建工程转入	52,136,629.94					52,136,629.94
（3）企业合并增加						
3.本期减少金额	233,345.33	2,777,973.43	2,988,877.11	681,273.59		6,681,469.46
（1）处置或报废		1,916,023.44	2,511,011.75	397,792.34		4,824,827.53
（2）企业合并减少	233,345.33	861,949.99	477,865.36	283,481.25		1,856,641.93
4.期末余额	357,927,475.07	9,790,199.99	6,405,427.20	18,850,493.71	1,529,555.23	394,503,151.20
二、累计折旧						
1.期初余额	83,964,112.49	3,331,160.01	5,728,157.62	8,621,572.86	118,955.71	101,763,958.69
2.本期增加金额	8,439,250.79	873,293.89	615,111.55	640,011.49		10,567,667.72
（1）计提	8,439,250.79	873,293.89	615,111.55	640,011.49		10,567,667.72
3.本期减少金额	7,875.40	825,522.94	837,017.70	345,804.81		2,016,220.85
（1）处置或报废		566,438.29	649,196.52	273,517.07		1,489,151.88
（2）企业合并减少	7,875.40	259,084.65	187,821.18	72,287.74		527,068.97
4.期末余额	92,395,487.88	3,378,930.96	5,506,251.47	8,915,779.54	118,955.71	110,315,405.56
三、减值准备						
1.期初余额	2,144,977.75	5,122,258.44		5,673,787.70		12,941,023.89
2.本期增加金额		39,312.25	69,547.01	780.00		109,639.26
（1）计提		39,312.25	69,547.01	780.00		109,639.26
3.本期减少金额		387,749.47				387,749.47
（1）处置或报废		387,749.47				387,749.47
4.期末余额	2,144,977.75	4,773,821.22	69,547.01	5,674,567.70		12,662,913.68
四、账面价值						
1.期末账面价值	263,387,009.44	1,637,447.81	829,628.72	4,260,146.47	1,410,599.52	271,524,831.96
2.期初账面价值	219,915,100.22	3,866,967.35	1,823,212.32	5,209,858.07	1,410,599.52	232,225,737.48

(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	86,842,971.41		168,617,914.08	浑河大市场 1 号厅
机器设备	7,227,136.67	1,867,971.44	4,570,376.70	788,788.53	低温液体贮罐
合计	262,688,022.16	88,710,942.85	4,570,376.70	169,406,702.61	

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

无

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

无

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
莱茵达闲林港体育生活馆	39,561,870.83	报告期内正在办理中
莱茵之星大厦	50,296,945.59	报告期内正在办理中

其他说明

固定资产期末余额较期初增加16.92%，主要系公司全资子公司南京莱茵达置业有限公司的在建工程结转至固定资产所致。

12、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	115,000,933.72	410,784,825.90
合计	115,000,933.72	410,784,825.90

(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
嘉兴秀湖全民健身中心项目				180,357,071.94		180,357,071.94
南京莱茵体育生活广场项目				158,551,802.50		158,551,802.50
丽水体育中心生活馆项目	115,000,933.72		115,000,933.72	71,875,951.46		71,875,951.46
合计	115,000,933.72		115,000,933.72	410,784,825.90		410,784,825.90

(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
嘉兴秀湖全民健身中心项目	4.56 亿	180,357,071.94			180,357,071.94			已处置				其他
南京莱茵体育生活广场项目	1.60 亿	158,551,802.50	-14,635,592.40	143,916,210.10			100.00%	已完工转入固定资产和投资性房地产				其他
丽水体育中心生活馆项目	2.65 亿	71,875,951.46	43,124,982.26			115,000,933.72	42.00%	60.00	6,921,006.81	5,629,217.61		其他
合计	8.81 亿	410,784,825.90	28,489,389.86	143,916,210.10	180,357,071.94	115,000,933.72	--	--	6,921,006.81	5,629,217.61		--

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

无

其他说明

在建工程年末余额较年初减少72.00%，主要系公司子公司南京莱茵体育生活广场项目已完工转入固定资产和投资性房地产以及处置子公司减少嘉兴秀湖全民健身中心项目所致。

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	136,468,944.18			2,847,411.91	139,316,356.09
2.本期增加金额	18,746,000.00				18,746,000.00
(1) 购置	18,746,000.00				18,746,000.00

(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额	91,675,219.45			103,448.28	91,778,667.73
(1) 处置					
(2) 企业合并减少	91,675,219.45			103,448.28	91,778,667.73
4.期末余额	63,539,724.73			2,743,963.63	66,283,688.36
二、累计摊销					
1.期初余额	4,169,175.57			2,611,175.72	6,780,351.29
2.本期增加金额	1,545,042.06			91,291.52	1,636,333.58
(1) 计提	1,545,042.06			91,291.52	1,636,333.58
3.本期减少金额	2,856,686.40			103,448.28	2,960,134.68
(1) 处置					
(2) 企业合并减少	2,856,686.40			103,448.28	2,960,134.68
4.期末余额	2,857,531.23			2,599,018.96	5,456,550.19
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	60,682,193.50			144,944.67	60,827,138.17
2.期初账面价值	132,299,768.61			236,236.19	132,536,004.80

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) 未办妥产权证书的土地使用权情况

无

其他说明：

形资产年末余额较年初减少54.11%，主要系公司处置控股子公司嘉兴鸿翔体育产业发展有限公司减少土地使用权所致。

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	其他	处置	其他	
浙江洛克能源集团有限公司	12,846,423.80					12,846,423.80
上海勤飞置业有限公司	28,320,000.00					28,320,000.00
浙江莱茵达投资管理有限公司	270,942.75					270,942.75
合计	41,437,366.55					41,437,366.55

(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	其他	处置	其他	
浙江洛克能源集团有限公司	12,846,423.80					12,846,423.80
上海勤飞置业有限公司	28,320,000.00					28,320,000.00
浙江莱茵达投资管理有限公司	270,942.75					270,942.75
合计	41,437,366.55					41,437,366.55

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

说明商誉减值测试过程、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等）及商誉减值损失的确认方法：

公司商誉全部为非同一控制下企业合并形成，股权收购定价以双方协议并参考第三方评估价值后确定，股权收购溢价无法分摊至相关的资产组，因此以各子公司的整体作为资产组组合进行资产减值测试。

按照相关子公司未来3年盈利预测的净利润及同期银行贷款利率折现计算预计可收回金额，加上相关子公司资产组的账面净资产与商誉和资产组账面净资产的和比较，进行商誉减值测试。

商誉减值测试的影响

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
装修工程	12,357,331.20	6,188,874.41	6,681,468.02	11,782,189.92	82,547.67
合计	12,357,331.20	6,188,874.41	6,681,468.02	11,782,189.92	82,547.67

其他说明

长期待摊费用年末余额较年初减少99.33%，主要系公司处置子公司莱茵达西部体育发展有限责任公司股权，其场馆装修费

相应转出所致。

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

无

(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
处置子公司股权丧失控制权后剩余股权按照公允价值重新计量利得			61,691,000.00	15,422,750.00
合计			61,691,000.00	15,422,750.00

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税负债				15,422,750.00

(4) 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	308,530,653.57	330,732,131.67
可抵扣亏损	482,204,466.51	620,389,209.90
合计	790,735,120.08	951,121,341.57

(5) 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
2019		110,687,099.02	
2020	63,271,545.60	264,512,119.27	
2021	51,902,645.49	56,429,765.59	

2022	58,783,815.59	59,993,622.59	
2023	121,443,896.24	128,766,603.43	
2024	186,802,563.59		主要系部分子公司亏损所致
合计	482,204,466.51	620,389,209.90	--

其他说明：

17、短期借款

（1）短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款		10,000,000.00
抵押借款	275,000,000.00	293,000,000.00
合计	275,000,000.00	303,000,000.00

短期借款分类的说明：

（2）已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 0.00 元。

其他说明：

短期借款年末余额较年初减少9.24%，主要系公司归还部分短期借款所致。

18、应付账款

（1）应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付材料款	377,687.75	1,106,171.08
应付工程款	89,246,835.41	290,074,850.37
其他	2,079,651.38	3,443,719.23
合计	91,704,174.54	294,624,740.68

（2）账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
棕榈园林股份有限公司	3,570,000.00	工程款尾款，暂未结算

恒元建设控股集团有限公司	2,756,909.27	工程款尾款，暂未结算
南京市江宁区住房和城乡建设局	2,294,400.00	未到结算期
南通五建宏业建设工程有限公司	1,497,026.07	工程款尾款，暂未结算
浙江中南建设集团有限公司	946,612.46	工程款尾款，暂未结算
合计	11,064,947.80	--

其他说明：

应付账款年末余额较年初减少68.87%，主要系公司处置嘉兴鸿翔体育产业发展有限公司股权，其应付工程款相应转出所致。

19、预收款项

是否已执行新收入准则

☐ 是 ☒ 否

（1）预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收体育咨询费	8,964.62	1,506,899.64
预收会籍费、私教费	519,571.10	259,871.78
预收货款	8,182,503.43	8,169,149.43
预收房款	1,364,000.00	1,059,208.64
预收租赁款	8,902,603.72	10,562,769.48
预收其他	67,434.29	217,669.00
合计	19,045,077.16	21,775,567.97

（2）账龄超过 1 年的重要预收款项

无

（3）期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

无

20、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	4,522,430.00	32,256,801.92	34,044,453.99	2,734,777.93

二、离职后福利-设定提存计划	8,531.08	1,283,894.62	1,286,693.96	5,731.74
三、辞退福利		1,442,671.00	1,442,671.00	
合计	4,530,961.08	34,983,367.54	36,773,818.95	2,740,509.67

(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	4,498,674.71	27,552,835.09	29,324,262.91	2,727,246.89
2、职工福利费	6,960.00	2,257,176.93	2,264,136.93	
3、社会保险费	6,559.29	901,565.33	903,349.83	4,774.79
其中：医疗保险费	5,919.98	796,564.51	798,264.86	4,219.63
工伤保险费	117.67	28,320.43	28,346.14	91.96
生育保险费	521.64	76,680.39	76,738.83	463.20
4、住房公积金	10,236.00	1,279,284.52	1,289,520.52	
5、工会经费和职工教育经费		78,785.29	78,785.29	
其他		187,154.76	184,398.51	2,756.25
合计	4,522,430.00	32,256,801.92	34,044,453.99	2,734,777.93

(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	8,236.90	1,237,032.57	1,239,744.22	5,525.25
2、失业保险费	294.18	46,862.05	46,949.74	206.49
合计	8,531.08	1,283,894.62	1,286,693.96	5,731.74

其他说明：

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本公司分别按员工基本工资的14%、0.5%每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

21、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	745,531.17	2,187,814.48
企业所得税	4,281,192.92	36,053,817.51

个人所得税	397,816.19	382,426.54
城市维护建设税	253,348.45	421,329.97
土地增值税	35,239,131.78	35,903,904.25
教育费附加	178,565.38	131,504.01
房产税	15,181,374.22	855,559.17
土地使用税	2,223,364.74	1,789,202.40
印花税	159,990.44	3,179.04
地方政府各项基金	54,532.97	-194,542.66
合计	58,714,848.26	77,534,194.71

其他说明：

应交税费年末余额较年初减少24.27%，主要系公司子公司缴纳企业所得税减少所致。

22、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	1,487,726.22	1,211,500.00
应付股利	2,436,694.76	2,436,694.76
其他应付款	94,675,222.68	107,216,690.58
合计	98,599,643.66	110,864,885.34

（1）应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	579,509.31	769,930.56
短期借款应付利息	908,216.91	441,569.44
合计	1,487,726.22	1,211,500.00

重要的已逾期未支付的利息情况：

无

（2）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：

本报告年末，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1,160,872.08元为在1995年对1994年利润进行分配时因法人股东各方面原因未能支付的股利，其中1,275,822.68元为公司在2011年实施的2010年利润分配方案中未支付的股利。

（3）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	71,428,920.76	71,802,928.85
代收代缴款项	1,508,893.90	10,519,289.68
保证金	19,322,100.83	23,506,458.74
其他	2,415,307.19	1,388,013.31
合计	94,675,222.68	107,216,690.58

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
浙江华成建设集团有限公司	500,000.00	工程未完工，未到结算期
合计	500,000.00	--

其他说明

其他应付款年末余额较年初减少11.06%，主要系公司支付代收代缴款项和保证金所致。

23、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	65,300,000.00	21,000,000.00
合计	65,300,000.00	21,000,000.00

其他说明：

24、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	519,400,000.00	523,000,000.00
合计	519,400,000.00	523,000,000.00

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

长期借款利率区间：5.145%-6.125%。

25、预计负债

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	4,150,000.00	11,864,900.04	见本附注十三、2 或有事项
合计	4,150,000.00	11,864,900.04	--

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

26、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	19,250,000.00	42,400,000.00	61,650,000.00		
合计	19,250,000.00	42,400,000.00	61,650,000.00		--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
嘉兴秀湖全民健身中心项目	19,250,000.00	15,400,000.00			34,650,000.00			与资产相关
锡东新城商务区体育综合体项目补助		27,000,000.00			27,000,000.00			与资产相关
合计	19,250,000.00	42,400,000.00			61,650,000.00			

其他说明：

递延收益本年新增补助金额，主要系控股子公司嘉兴鸿翔体育产业发展有限公司收到嘉兴秀湖全民健身中心项目补助 1,540.00 万元，全资子公司无锡莱茵达体育发展有限公司收到体育产业发展扶持金 2,700.00 万元；

递延收益的其他变动，主要系公司处置控股子公司嘉兴鸿翔体育产业发展有限公司和全资子公司无锡莱茵达体育发展有限公司股权所致。

27、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：

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

截至本报告期末，有限售条件的境内自然人持股中，公司董事陶椿、刘晓亮、许忠平、郦琦分别持有 137,456 股、63,112 股、131,400 股、14,175 股，其他自然人均已解售。

注 2：截至本报告期初，莱茵达控股集团有限公司共持有 611,699,996 股无限售条件流通股（占总股本的 47.45%）被冻结或质押。截至本报告期末，莱茵达控股集团有限公司共持有 198,220,000 股无限售条件流通股（占总股本的 15.38%）被冻结或质押。

注 3：截至本报告期初，公司股东高靖娜女士共持有 79,380,000 股无限售条件流通股（占总股本的 6.16%）被冻结或质押。截至本报告期末，公司股东高靖娜女士共持有 79,380,000 股无限售条件流通股（占总股本的 6.16%）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。

28、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）	47,438,898.43			47,438,898.43
其他资本公积	22,601,023.54			22,601,023.54
合计	70,039,921.97			70,039,921.97

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

29、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益	减：前期计入其他综合收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	

			当期转入 损益	当期转入 留存收益				
二、将重分类进损益的其他综合收益	3,263,985.32	1,226,158.73				1,203,294.50	22,864.23	4,467,279.82
外币财务报表折算差额	3,263,985.32	1,226,158.73				1,203,294.50	22,864.23	4,467,279.82
其他综合收益合计	3,263,985.32	1,226,158.73				1,203,294.50	22,864.23	4,467,279.82

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

其他综合收益年末余额较年初增加36.87%，主要系公司子公司香港莱茵鸿翔体育投资有限公司、香港莱茵达投资有限公司外币报表折算差额增加所致。

30、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：

根据《公司法》的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积。

31、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	-159,958,866.58	-98,835,512.78
调整后期初未分配利润	-159,958,866.58	-98,835,512.78
加：本期归属于母公司所有者的净利润	26,029,472.16	-61,123,353.80
期末未分配利润	-133,929,394.42	-159,958,866.58

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 0.00 元。
- 2)由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 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 0.00 元。
- 5)其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

32、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	137,847,895.72	111,690,638.38	700,892,108.82	463,481,790.22
其他业务			1,582,021.04	77,201.32
合计	137,847,895.72	111,690,638.38	702,474,129.86	463,558,991.54

是否已执行新收入准则

☐ 是 ☒ 否

其他说明

33、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	304,984.09	2,064,890.41
教育费附加	220,629.77	1,477,422.29
房产税	20,473,188.45	9,313,996.21
土地使用税	961,064.95	580,901.79
车船使用税	12,376.32	22,447.20
印花税	461,746.85	764,377.49
土地增值税	6,961,677.63	40,269,750.55
其他		91,078.12
合计	29,395,668.06	54,584,864.06

其他说明：

本年税金及附加较上年减少46.15%，主要系公司全资子公司杭州莱茵达枫潭置业有限公司上期销售商品房计提土地增值税所致。

34、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	2,735,659.21	3,863,356.91
办公费	10,422.00	296,930.16
折旧及摊销	184,618.08	1,863,347.31
业务宣传费	342,593.14	1,248,857.96
广告费	208,533.59	263,236.48
销售服务费	1,187,552.48	7,426,519.61
交通差旅费	118,947.76	244,292.45
租赁费	40,000.00	346,638.00

运输及装卸费		1,478.51
工程后续维修费		11,571.00
其他	97,256.35	1,486,986.08
合计	4,925,582.61	17,053,214.47

其他说明：

本年销售费用较上年减少71.12%，主要系本年销售服务费和折旧费用减少所致。

35、管理费用

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	23,766,137.10	31,865,171.92
办公费	1,481,973.86	2,727,861.57
折旧及摊销	9,324,840.06	10,885,089.67
业务招待费	10,296,509.26	5,576,645.33
交通差旅费	5,018,381.12	5,344,603.60
房屋租赁费	960,700.12	2,131,569.40
中介服务费	12,636,343.11	8,216,748.18
车辆费用	828,558.24	1,066,881.88
会议费	77,271.00	37,725.97
劳务费		3,369,336.52
物业管理费	2,567,521.08	2,617,848.61
装修费	9,284.02	433,432.00
其他	2,164,011.75	2,837,555.85
合计	69,131,530.72	77,110,470.50

其他说明：

本年管理费用较上年减少10.35%，主要系本年职工薪酬等项目减少所致。

36、财务费用

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	35,614,691.11	39,309,311.59
利息收入	9,425,074.16	8,751,415.26
汇兑损失	763,654.96	1,281,235.12
汇兑收益	2,304,027.60	74,386.16

手续费支出	110,368.16	366,423.61
合计	24,759,612.47	32,131,168.90

其他说明：

本年财务费用较上年减少22.94%，主要系本年利息收入增加、汇兑收益增加和本年利息支出减少所致。

37、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	8,580,382.89	10,174,473.66

38、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	-9,191,082.89	-7,850,988.27
处置长期股权投资产生的投资收益	144,931,954.16	31,397,808.88
处置可供出售金融资产取得的投资收益		414,701.89
其他（理财产品利息）	30,297.26	23,231.02
合计	135,771,168.53	23,984,753.52

其他说明：

本年投资收益较上年增加466.07%，主要系公司转让子公司股权产生的投资收益所致。

39、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-8,923,664.54	
合计	-8,923,664.54	

其他说明：

注1：交易性金融资产公允价值变动收益主要系本公司全资子公司莱茵国际体育投资管理有限公司对北京思博特体育文化发展有限公司的投资根据实质重于形式原则确认为交易性金融资产，产生公允价值变动收益-11,235,683.85元。

注2：对上海越过山丘汽车服务有限公司投资产生公允价值1,500,013.88元。

40、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	1,082,198.42	

应收账款减值损失	34,210.00	
合计	1,116,408.42	

其他说明：

41、资产减值损失

是否已执行新收入准则

☐ 是 ☒ 否

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		-46,769,477.67
二、存货跌价损失		-14,050,314.43
三、可供出售金融资产减值损失		-7,060,000.00
五、长期股权投资减值损失	-1,067,844.10	-12,204,345.15
六、投资性房地产减值损失	-4,063,824.53	
七、固定资产减值损失	-109,639.26	-12,941,023.89
十三、商誉减值损失		-270,942.75
合计	-5,241,307.89	-93,296,103.89

其他说明：

本年资产减值损失较上年减少94.38%，主要系公司本年减少存货跌价损失、固定资产减值损失、坏账损失等所致。

42、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
处置非流动资产利得（损失“-”）	4,602,500.85	-12,902,036.23
其中：处置固定资产	4,602,500.85	-12,919,097.74
无形资产利得		17,061.51

43、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
债务重组利得	126,153.61	1,408,783.39	126,153.61
政府补助	14,177.91		14,177.91
违约金收入	332,734.27	5,362,402.62	332,734.27
其他	1,533,256.00	1,499,523.51	1,533,256.00

合计	2,006,321.79	8,270,709.52	2,006,321.79
----	--------------	--------------	--------------

计入当期损益的政府补助：

单位： 元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影响当年盈亏	是否特殊补贴	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
社保返还		奖励		否	否	5,377.28		与收益相关
就业管理服务补助款		补助		否	否	8,800.63		与收益相关
合计						14,177.91		

其他说明：

本年营业外收入较上年减少75.74%，主要系本年违约金收入减少所致。

44、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
债务重组损失		299,981.30	
对外捐赠	500,000.00	1,200,000.00	500,000.00
非流动资产毁损报废损失	38,574.97	666,642.00	38,574.97
其中：固定资产	38,574.97	666,642.00	38,574.97
滞纳金及罚款	40,050.15	267,172.17	40,050.15
违约金损失	538,261.42	1,529,732.98	538,261.42
预计负债	4,150,000.00	3,357,174.57	4,150,000.00
其他	1,281,982.43	1,838,392.45	1,281,982.43
盘亏损失		181,489.81	
合计	6,548,868.97	9,340,585.28	6,548,868.97

其他说明：

本年营业外支出较上年减少29.89%，主要系本期公益性捐赠支出、违约金损失、非流动资产毁损报废损失等减少所致。

45、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	4,853,101.39	32,402,903.36
递延所得税费用		6,773,282.59

合计	4,853,101.39	39,176,185.95
----	--------------	---------------

(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	29,307,804.56
按法定/适用税率计算的所得税费用	7,326,951.14
子公司适用不同税率的影响	-305,052.01
调整以前期间所得税的影响	1,695,056.52
非应税收入的影响	-131,865.91
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,401,817.45
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-52,834,446.69
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	46,700,640.89
所得税费用	4,853,101.39

其他说明

46、其他综合收益

详见附注七.29 其他综合收益。

47、现金流量表项目

(1) 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	223,653,872.06	116,673,688.45
收到的客户保证金	14,277,455.48	87,250,562.86
收到的存款利息	632,124.90	1,961,224.61
收到的个人往来款（或备用金返还）	2,184,581.72	1,124,554.00
收到的政府补助	51,045,592.36	29,424,473.66
其他	989,369.16	4,985,549.24
合计	292,782,995.68	241,420,052.82

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

本年收到的其他与经营活动有关的现金较上年增加21.28%，主要系收到的客户往来款和政府补助增加所致。

(2) 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	290,703,855.02	197,286,368.26
退回（或支付）的保证金	10,182,601.69	23,258,079.50
支付的销售费用	1,469,266.42	11,326,510.25
支付的管理费用	34,887,757.30	34,360,208.91
其他	2,249,481.95	2,638,972.96
合计	339,492,962.38	268,870,139.88

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

本年支付的其他与经营活动有关的现金较上期增加26.27%，主要系支付的客户（或关联方）往来款增加所致。

(3) 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
赎回理财产品		16,200,000.00
合计		16,200,000.00

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

本年收到的其他与投资活动有关的现金无，主要系本期赎回理财产品减少并调整至收回投资收到的现金所致。

(4) 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
购买理财产品		26,200,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额重分类		15,007,351.50
合计		41,207,351.50

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

本年支付的其他与投资活动有关的现金无，主要系本年购买理财产品减少并调整至投资支付的现金和处置子公司及其他营业单位收到的现金净额重分类减少所致。

(5) 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
----	-------	-------

收到莱茵达（桐庐）体育发展有限公司归还的拆借款	82,075,000.00	7,840,000.00
合计	82,075,000.00	7,840,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

（6）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
其他		29,256,383.36
合计		29,256,383.36

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

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	24,454,703.17	-54,249,554.26
加：资产减值准备	4,124,899.47	93,296,103.89
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	41,262,311.93	41,751,209.73
无形资产摊销	1,636,333.58	305,220.76
长期待摊费用摊销	6,681,468.02	6,252,585.51
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）	-4,602,500.85	12,902,036.23
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	38,574.97	666,642.00
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	8,923,664.54	
财务费用（收益以“—”号填列）	35,614,691.11	38,487,770.31
投资损失（收益以“—”号填列）	-135,771,168.53	23,984,753.52
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）		6,773,282.59
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	-15,422,750.00	
存货的减少（增加以“—”号填列）	71,122,224.71	270,605,618.57

经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	90,651,758.34	268,808,000.01
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-216,901,918.05	-253,397,624.54
其他		7,990,706.20
经营活动产生的现金流量净额	-88,187,707.59	464,176,750.52
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	346,721,161.83	319,482,149.74
减：现金的期初余额	319,482,149.74	173,904,072.96
现金及现金等价物净增加额	27,239,012.09	145,578,076.78

(2) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	149,899,750.00
其中：	--
莱茵达西部体育发展有限责任公司	88,572,550.00
莱茵达体育小镇建设发展有限公司	61,327,200.00
中体联合体育发展有限公司	
嘉兴莱鸿体育文化有限公司	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	44,514,170.85
其中：	--
莱茵达西部体育发展有限责任公司	412,916.89
莱茵达体育小镇建设发展有限公司	28,262,075.40
中体联合体育发展有限公司	6,253.56
嘉兴莱鸿体育文化有限公司	15,832,925.00
其中：	--
莱茵达西部体育发展有限责任公司	
莱茵达体育小镇建设发展有限公司	
中体联合体育发展有限公司	
嘉兴莱鸿体育文化有限公司	
处置子公司收到的现金净额	105,385,579.15

其他说明：

(3) 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	346,721,161.83	319,482,149.74
其中：库存现金	50,464.54	82,123.47
可随时用于支付的银行存款	346,668,134.48	319,382,561.69
可随时用于支付的其他货币资金	2,562.81	17,464.58
三、期末现金及现金等价物余额	346,721,161.83	319,482,149.74

其他说明：

49、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	4,536,372.94	注 1
应收票据		
存货	3,855,479.81	注 3
固定资产	94,101,280.43	注 5
无形资产	60,682,193.50	注 6
应收账款	963,420.63	注 2
投资性房地产	929,598,642.64	注 4
合计	1,093,737,389.95	--

其他说明：

注1、货币资金受限具体情况如下：

年末使用权受到限制的货币资金36,372.94元系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；

期末使用权受到限制的货币资金450万元系公司以定期存单质押方式解除兴业银行股份有限公司16,000万元借款所对应的等额抵押物，质押期限为2019年11月8日至2020年5月8日。

注2、应收账款受限具体情况如下：

本年内，公司全资子公司莱骏投资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申请人民币19,000.00万元借款提供最高额质押担保。截至本报告年末，该担保范围借款余额为16,900.00万元。

注3、存货受限具体情况如下：

抵押物名称	年末账面余额 (元)	借款人	贷款银行	抵押金额 (万元)	年末贷款余 额(万元)	抵押期限
矩阵国际开发项目	3,855,479.81	杭州莱茵达枫潭 置业有限公司	江苏银行股份有 限公司杭州分行	10,000.00	9,400.00	2016-5-18/ 2027-11-15
合 计	3,855,479.81			10,000.00	9,400.00	

注4、投资性房地产受限具体情况如下：

(1) 本公司以位于杭州市余杭区经济开发区-莱茵知己项目、东湖北路102号(物美超市)向兴业银行股份有限公司申请人民币16,000.00万元借款提供最高额抵押担保,截止2019年年末,该担保范围借款余额为16,000.00万元。其中:莱茵知己项目投资性房地产原值为131,121,132.77元,累计折旧为10,134,704.89元,投资性房地产减值准备18,510.29元,账面价值为120,967,917.59元;东湖北路102号(物美超市)投资性房地产账面原值为146,220,394.75元,累计折旧为9,047,386.92元,账面价值为137,173,007.83元;

(2) 本公司以位于杭州市余杭区经济开发区东湖街道-莱茵旺角项目向浙商银行股份有限公司杭州萧山支行申请人民币5,800.00万元借款提供最高额抵押担保,在本期12月提前归还300万元,截至2019年末,该担保范围借款余额为5,500万元。该投资性房地产账面原值为164,301,498.43元,累计折旧为9,736,935.14元,投资性房地产减值准备4,045,314.24元,账面价值为150,519,249.05元;

(3) 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东林坊房地产项目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4,825.00万元(均以评估价值为限额),截至本报告期末,该担保范围借款余额为6,000.00万元。其中:南通市崇川区-莱茵濠庭项目投资性房地产账面原值为40,184,196.32元,累计折旧为2,205,280.44元,账面价值为37,978,915.88元;东林坊房地产项目投资性房地产账面原值为35,824,965.18元,累计折旧为942,889.92元,投资性房地产减值准备4,046,080.97元,账面价值为30,835,994.29元;

(4) 公司全资子公司枫潭置业以位于杭州市拱墅区登云路—矩阵国际项目抵押,为母公司莱茵体育向中信银行股份有限公司杭州分行申请人民币4,700.00万元借款提供最高额抵押担保。截至本报告年末,该担保范围借款余额为0万元。该抵押投资性房地产账面原值为82,319,893.69元,累计折旧为7,257,998.03元,账面价值为75,061,895.66元。

(5) 公司全资子公司枫潭置业以位于杭州市拱墅区登云路-矩阵国际项目向江苏银行杭州分行申请人民币35,000万元借款提供最高额抵押担保。截至本报告年末,该担保范围借款余额为9,400万元。该抵押投资性房地产账面原值为221,259,081.50元,累计折旧为18,815,051.68元,账面价值为202,444,029.82元。

(6) 公司全资子公司南京置业以位于南京市江宁科学园天元东路228号的在建工程向江苏紫金农村商业银行股份有限公司江宁开发区支行申请人民币6,000.00万元借款提供抵押担保,截至本报告年末,该担保范围借款余额为4,970.00万元,该抵押投资性房地产账面原值为91,779,580.16元,累计折旧为3,238,518.82元,账面价值为88,541,061.34元。

(7) 公司全资子公司莱骏投资以持有位于杭州市西湖区文三路535号莱茵大厦向中信银行股份有限公司杭州分行申请人民币19,000万元借款提供最高额抵押担保,截至本报告年末,该担保范围借款余额为16,900万元。该抵押投资性房地产账面原值为78,109,586.14元,累计折旧为23,361,275.34元,账面价值为54,748,310.80元。

(8) 公司全资孙公司闲林港以位于杭州市余杭区五常街道永福社区的莱茵达闲林港体育生活馆项目向北京银行股份有限公司杭州分行申请人民币5,000.00万元借款提供抵押担保,截至本报告年末,该担保范围借款余额为4,200.00万元。该抵押投资性房地产账面原值为33,135,932.52元,累计折旧及摊销为1,807,672.14元,账面价值为31,328,260.38元。

注5、固定资产受限具体情况如下:

(1) 公司全资孙公司闲林港以位于杭州市余杭区五常街道永福社区的莱茵达闲林港体育生活馆项目向北京银行股份有限公司杭州分行申请人民币5,000.00万元借款提供抵押担保,截至本报告年末,该担保范围借款余额为4,200.00万元。固定资产账面原值为41,919,863.16元,累计折旧为2,357,992.33元,账面价值为39,561,870.83元。

(2) 公司全资子公司南京置业以位于南京市江宁科学园天元东路228号的在建工程向江苏紫金农村商业银行股份有限公司江宁开发区支行申请人民币6,000.00万元借款提供抵押担保,截至本报告年末,该担保范围借款余额为4,970.00万元,该抵押固定资产账面原值为52,136,629.94元,累计折旧为1,839,684.35元,账面价值为50,296,945.59元。

(3) 本公司以位于杭州市余杭区经济开发区-莱茵知己项目、东湖北路102号(物美超市)向兴业银行股份有限公司申请人民币16,000.00万元借款提供最高额抵押担保,截止2019年年末,该担保范围借款余额为16,000.00万元。其中:抵押固定资产账面原值为4,522,280.25元,累计折旧为279,816.24元,账面价值为4,242,464.01元。

注6、无形资产受限具体情况如下:

(1) 公司控股曾孙公司丽水场馆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向中国工商银行股份有限公司丽水分行申请人民币32,500.00万元借款提供抵押担保,截至本报告年末,该担保范围借款余额为23,000.00万元。该抵押土地使用权原值为47,918,250.00元,累计摊销为2,076,457.50元,账面价值为45,841,792.50元。

(2) 公司全资孙公司闲林港以位于杭州市余杭区五常街道永福社区的莱茵达闲林港体育生活馆项目向北京银行股份有限公司杭州分行申请人民币5,000.00万元借款提供抵押担保,截至本报告年末,该担保范围借款余额为4,200.00万元。无形资产账面原值为15,621,474.73元,累计摊销为781,073.73元,账面价值为14,840,401.00元。

50、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	
其中：美元	24,163.03	6.9762	168,566.65
欧元	1,622.71	7.8155	12,682.29
港币	275,271.24	0.8958	246,588.01
其他应收款			
其中：欧元	317,598.81	7.8155	2,482,193.50
其他应付款			
其中：欧元	1,911.06	7.8155	14,935.89
美元	329,923.00	6.9762	2,301,615.98

其他说明：

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

√ 适用 □ 不适用

本公司全资子公司浙江投资于2014年1月投资设立香港投资，注册资本6,740万港币，由浙江投资全部认缴。香港投资主要经营地在中国香港特别行政区，记账本位币为港币。

本公司控股曾孙公司香港莱鸿于2017年5月由香港投资、香港鸿翔企业管理有限公司（以下简称“香港鸿翔”）共同出资设立，注册资本100万港币，双方共同认缴，其中香港投资认缴55万港币，香港鸿翔认缴45万港币。香港莱鸿主要经营地在中国香港特别行政区，记账本位币为欧元。

本报告年末编制合并报表时已根据相应汇率折算为人民币

51、政府补助

(1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
体育行业补助	7,372,621.40	其他收益	7,372,621.40

房租补贴款	620,500.00	其他收益	620,500.00
优秀企业奖励款	425,000.00	其他收益	425,000.00
税收贡献奖励	130,000.00	其他收益	130,000.00
税费返还	32,261.49	其他收益	32,261.49
社保返还	5,377.28	营业外收入	5,377.28
就业管理服务补助款	8,800.63	营业外收入	8,800.63
合计	8,594,560.80		8,594,560.80

(2) 政府补助退回情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

本年度，无政府补助退回情况。

八、合并范围的变更

1、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

☒ 是 ☐ 否

单位：元

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 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
嘉兴莱鸿体育文化有限公司	56,432,773.61	55.00%	股权转让	2019 年 06 月 17 日	工商登记变更	5,695,867.04	0.00%					
莱茵达体育小镇建设发展有限公司（注）	122,654,400.00	100.00%	股权转让	2019 年 12 月 25 日	工商登记变更	65,633,859.42	0.00%					
莱茵达西部体育发展有限责任公司	177,145,100.00	100.00%	股权转让	2019 年 12 月 27 日	工商登记变更	69,031,575.73	0.00%					
中体联合体育发展有限公司		55.00%	股权转让	2019 年 12 月 31 日	工商登记变更	1,196,065.13	0.00%					

其他说明：

莱茵达体育小镇建设发展有限公司为合并报表，本报告期内间接处置子公司无锡莱茵达体育发展有限公司。

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

2、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：

（1）本期无子公司增加情况。

（2）本期子公司减少情况

①本报告期，公司于2019年1月21日注销全资子公司杭州萧山莱茵达体育小镇投资有限公司，公司持有其注册资本的100%，本报告期仅将2019年1月杭州萧山莱茵达体育小镇投资有限公司利润表、现金流量纳入合并范围。

②本报告期，公司全资子公司浙江莱茵达新能源发展有限公司于2019年1月22日注销江苏莱茵达能源投资有限公司，浙江莱茵达新能源发展有限公司持有其注册资本100%，本报告期仅将2019年1月江苏莱茵达能源投资有限公司利润表、现金流量表纳入合并范围。

③本报告期，公司全资孙公司江苏莱茵达体育发展有限公司于2019年1月31日注销南通莱茵达体育文化发展有限公司，江苏莱茵达体育发展有限公司持有其注册资本的100%，本报告期仅将2019年1月南通莱茵达体育文化发展有限公司利润表、现金流量纳入合并范围。

④本报告期，公司于2019年2月25日注销全资子公司浙江莱茵达体育赛事运营管理有限公司，公司持有其注册资本的100%，本报告期仅将2019年1-2月浙江莱茵达体育赛事运营管理有限公司利润表、现金流量纳入合并范围。

⑤本报告期，公司全资子公司浙江莱茵达体育文化发展有限公司于2019年5月8日注销江苏莱茵达体育发展有限公司，浙江莱茵达体育文化发展有限公司持有其注册资本的100%，本报告期仅将江苏莱茵达体育发展有限公司2019年1-5月利润表、现金流量纳入合并范围。

⑥本报告期，公司全资子公司浙江莱茵达体育文化发展有限公司于2019年7月18日注销杭州莱茵达九沙体育生活有限公司，浙江莱茵达体育文化发展有限公司持有其注册资本100%，本报告期仅将2019年1-7月杭州莱茵达九沙体育生活有限公司利润表、现金流量表纳入合并范围。

⑦本报告期，公司全资子公司浙江莱茵达新能源发展有限公司于2019年9月12日注销浙江浦江莱茵达能源发展有限公司，浙江莱茵达新能源发展有限公司持有其注册资本100%，本报告期仅将2019年1-9月浙江浦江莱茵达能源发展有限公司利润表、现金流量表纳入合并范围。

⑧本报告期，公司全资子公司杭州莱茵达体育生活有限公司于2019年12月13日注销浙江莱茵达万福体育文化发展有限公司，杭州莱茵达体育生活有限公司持有其注册资本51%，本报告期仅将2019年1-12月浙江莱茵达万福体育文化发展有限公司利润表、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

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
莱茵国际体育投资管理有限公司	北京	北京	体育运营	100.00%		投资设立
浙江莱茵达体育文化发展有限公司	杭州	杭州	体育运营	100.00%		投资设立
丽水莱茵达体育发展有限公司	丽水	丽水	体育运营		75.00%	投资设立
丽水莱茵达体育场馆管理有限公司	丽水	丽水	体育场馆		75.00%	投资设立
杭州莱茵达闲林港体育生活有限公司	杭州	杭州	体育运营		100.00%	投资设立
杭州莱茵达体育生活有限公司	杭州	杭州	体育运营		100.00%	投资设立
航鹏体育文化发展有限公司	彭州	彭州	体育地产	75.00%		投资设立
浙江莱茵达足球俱乐部有限公司	杭州	杭州	体育赛事	100.00%		投资设立
浙江莱茵冰雪运动发展有限公司	杭州	杭州	体育赛事	100.00%		投资设立
重庆莱茵达足球俱乐部有限公司	重庆	重庆	体育赛事	100.00%		投资设立
莱茵达（澳门）文化体育赛事传播有限公司	澳门	澳门	体育赛事	70.00%	30.00%	投资设立
浙江莱茵达电竞文化发展有限公司	杭州	杭州	体育赛事	90.00%		投资设立
香港莱茵鸿翔体育投资有限公司	香港	香港	体育投资		55.00%	投资设立

杭州莱茵冠体投资管理有限公司	杭州	杭州	体育投资	100.00%		投资设立
浙江莱茵达新能源集团有限公司	杭州	杭州	能源贸易	100.00%		投资设立
浙江洛克能源集团有限公司	杭州	杭州	能源贸易		51.00%	非同一控制下企业合并
浙江洛克物流有限公司	海宁	海宁	能源贸易		51.00%	非同一控制下企业合并
浙江洛克泛道能源有限公司	海宁	海宁	能源贸易		51.00%	非同一控制下企业合并
湖州莱茵达宏业燃气有限公司	湖州	湖州	能源贸易		75.00%	投资设立
长兴莱茵达新能源有限公司	长兴	长兴	能源贸易		100.00%	投资设立
浙江蓝凯贸易有限公司	杭州	杭州	能源贸易	100.00%		投资设立
杭州高胜置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	51.00%		投资设立
杭州莱茵达枫潭置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00%		同一控制下企业合并
南京莱茵达置业有限公司	南京	南京	房地产开发	100.00%		同一控制下企业合并
上海勤飞置业有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00%		非同一控制下企业合并
上海莱德置业有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00%		投资设立
南通莱茵达置业有限公司	南通	南通	房地产开发	90.00%		同一控制下企业合并
泰州莱茵达置业有限公司	泰州	泰州	房地产开发	100.00%		投资设立
扬州莱茵西湖置业有限公司	扬州	扬州	房地产开发	100.00%		同一控制下企业合并
浙江莱茵达投资管理有限公司	杭州	杭州	投资管理	100.00%		非同一控制下企业合并
香港莱茵达投资有限公司	香港	香港	投资管理		100.00%	投资设立
杭州莱骏投资管理有限公司	杭州	杭州	投资管理	100.00%		同一控制下企业合并
贵州莱茵达矿业发展有限公司	杭州	贵阳	矿业投资	100.00%		投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

本报告期无子公司的持股比例不同于表决权比例的情况。

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：

本报告期无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情况。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

本报告期无纳入合并范围的重要的结构化主体。

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

(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%	-3,377,205.07		-916,840.76
丽水莱茵达体育场馆管理有限公司	25.00%	-310,919.03		-549,632.77
香港莱茵鸿翔体育投资有限公司	45.00%	1,644,753.45		684,112.06
浙江洛克能源集团有限公司	49.00%	-732,792.62		-13,181,352.79
湖州莱茵达宏业燃气有限公司	25.00%	-231,639.27		1,972,616.64
杭州高胜置业有限公司	49.00%	2,382,102.10		3,320,365.32

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

本报告期无子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的情况。

(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限公司	4,106,435.64	165,000,000.00	169,106,435.64	180,338,499.00		180,338,499.00	4,315,492.73	150,200,000.00	154,515,492.73	152,238,735.79		152,238,735.79
丽水莱茵达体育场馆管理有限公司	285,967,730.09	158,471,374.69	444,439,104.78	61,637,635.84	220,000,000.00	281,637,635.84	231,385,174.88	118,733,503.26	350,118,678.14	50,873,533.08	150,000,000.00	200,873,533.08
香港莱茵鸿翔体育投资有限公司	23,869,614.37		23,869,614.37	22,359,925.34		22,359,925.34	64,455,733.38		64,455,733.38	66,651,861.42		66,651,861.42
浙江洛克能源集团有限公司	5,673,728.71	3,857,370.59	9,531,099.30	36,414,183.50		36,414,183.50	6,769,822.04	4,449,534.55	11,219,356.59	36,606,945.65		36,606,945.65
湖州莱茵达宏业燃气有限公司	6,975,185.87	4,432.67	6,979,618.54	89,152.00		89,152.00	7,887,729.14	7,112.49	7,894,841.63	77,818.00		77,818.00
杭州高胜置业有限公司	69,356,785.93	12,306.20	69,369,092.13	62,592,836.39		62,592,836.39	122,254,866.69	49,556.38	122,304,423.07	21,389,600.18		21,389,600.18

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有限公司		-13,508,820.30	-13,508,820.30	15,116,791.96		29,301.08	29,301.08	18,199,461.08
丽水莱茵达体育场馆管理有限公司		-1,243,676.12	-1,243,676.12	-6,497,479.93		-883,288.83	-883,288.83	8,147,918.68
香港莱茵鸿翔体育投资有限公司		3,655,007.67	3,705,817.07	-46,519,116.31		-3,340,051.70	-3,530,716.83	1,335,776.58
浙江洛克能源集团有限公司	15,460,492.17	-1,495,495.15	-1,495,495.15	-463,238.24	20,071,074.32	-18,280,601.95	-18,280,601.95	754,383.70
湖州莱茵达宏业燃气有限公司		-926,557.09	-926,557.09	-3,576.55		-6,949,738.26	-6,949,738.26	-273,293.40
杭州高胜置业有限公司	19,909,523.91	4,861,432.85	4,861,432.85	-21,547,478.20	60,800,000.14	51,148,756.46	51,148,756.46	30,533,282.73

其他说明：

无

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

本公司本报告期无使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制。

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

本公司本报告期无向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持。

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

公司本报告期无在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易。

3、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	
北京外企莱茵体育文化有限责任公司	北京	北京	体育运营		40.00%	权益法
浙江黄龙体育投资管理有限公司	浙江	浙江	投资管理	39.00%		权益法

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：

本报告期，公司无在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的情况。

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：

本报告期，公司无持有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情况。

(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	
	北京外企莱茵体育文化有限责任公司	浙江黄龙体育投资管理有限公司	北京外企莱茵体育文化有限责任公司	浙江黄龙体育投资管理有限公司
流动资产	11,166,446.54	32,093,681.36	9,282,649.32	34,523,106.75
非流动资产	228,005.03	2,637,714.44	284,460.50	2,692,459.08
资产合计	11,394,451.57	34,731,395.80	9,567,109.82	37,215,565.83
流动负债	4,315,256.53	86,970.73	4,311,846.75	898.51
负债合计	4,315,256.53	86,970.73	4,311,846.75	898.51
归属于母公司股东权益	7,079,195.04	34,644,425.07	5,255,263.07	37,214,667.32
按持股比例计算的净资产份额	2,831,678.02	13,511,325.77	2,102,105.23	14,513,720.25
--其他	320,000.00	3,909,808.44	320,000.00	3,909,808.44
对联营企业权益投资的账面价值	3,151,678.02	17,421,134.21	2,422,105.23	18,423,528.69

营业收入	55,178,097.29	746,895.85	40,240,936.48	
净利润	1,823,931.97	-2,570,242.25	893,524.05	-4,486,951.60
综合收益总额	1,823,931.97	-2,570,242.25	893,524.05	-4,486,951.60

其他说明

无

(3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	2,914,586.48	33,843,752.26
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-202,109.14	-3,635,118.49
--综合收益总额	-202,109.14	-3,635,118.49

其他说明

该合营企业为浙江莱茵鸿翔体育产业有限公司。

(4) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

本报告期合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力不存在重大限制。

(5) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

截至本报告期末，无合营企业或联营企业发生的超额亏损。

(6) 与合营企业投资相关的未确认承诺

截至本报告期末，无与合营企业投资相关的未确认承诺。

(7) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

截至本报告期末，无与合营企业或联营企业投资相关的或有负债。

十、与金融工具相关的风险

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。

(一) 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

2019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。

本附注十二、五、36预计负债中披露的财务担保合同金额。

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，财务部门通过检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。

本公司将银行借款作为主要资金来源。2019年12月31日，本公司尚未使用的银行借款额度为18,500.00万元。

于2019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年以上	合 计
短期借款	275,000,000.00				275,000,000.00
应付账款	91,704,174.54				91,704,174.54
其他应付款	98,599,643.66				98,599,643.66
一年内到期的非流动负债	65,300,000.00				65,300,000.00
合计	530,603,818.20				530,603,818.20

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位： 元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资产				
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			66,007,550.07	66,007,550.07
（1）债务工具投资			32,448,200.00	32,448,200.00
（2）权益工具投资			33,559,350.07	33,559,350.07
（3）衍生金融资产				
2.指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				

(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				
(四) 投资性房地产				
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物				
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额				
(六) 交易性金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
(七) 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额			66,007,550.07	66,007,550.07
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本公司采用持续第一层次公允价值计量的债务工具投资市价、权益工具投资市价的确定依据为股权转让协议

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

本公司无采用持续和非持续第二层次公允价值计量的项目。

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

本公司无采用持续和非持续第三层次公允价值计量的项目。

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

本公司无采用持续第三层次公允价值计量的项目。

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

本公司采用持续的公允价值计量项目本年未发生各层级之间的转换。

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

本公司本年内未发生估值技术变更事项。

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本公司本年内无不以公允价值计量但以公允价值披露的资产和负债。

9、其他

无

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	20 亿元	29.90%	29.90%

本企业的母公司情况的说明

本公司控股股东的母公司是成都文化旅游发展集团有限责任公司。

本企业最终控制方是成都市国有资产监督管理委员会。

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附注九、3、在合营企业或联营企业中的权益。

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

无

其他说明

其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司的关系
浙江莱茵鸿翔体育产业有限公司	对其具有重大影响
贵州黔南华益矿业有限公司	对其具有重大影响

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
莱茵达西部体育发展有限责任公司	受同一最终控制人控制
莱茵达体育小镇建设发展有限公司	受同一最终控制人控制
无锡莱茵达体育发展有限公司	受同一最终控制人控制
莱茵达（桐庐）体育发展有限公司	受同一最终控制人控制的公司的的重要联营公司
莱茵达控股集团有限公司	第二大股东（持股 16.8%）
浙江莱茵达智慧地产有限公司	第二股东莱茵达集团的全资子公司
杭州枫郡置业有限公司	第二股东莱茵达集团的全资子公司
浙江莱璟贸易发展有限公司	第二股东莱茵达集团的全资子公司
杭州蓝特信息技术有限公司	公司关联自然人曾担任董事的企业

其他说明

无

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
浙江莱茵达智慧地产有限公司	管理服务费	5,179,181.13	5,000,000.00	是	6,982,946.48
杭州蓝特信息技术有限公司	接受工程劳务		350,000.00	否	17,399,843.53
杭州枫郡置业有限公司	车位租赁使用权	12,200,000.00		否	

出售商品/提供劳务情况表

无

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明：存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围内的子公司，其相互间的交易及母子公司之间的交易已作抵销。

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

无

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费
丽水莱茵达体育场馆管理有限公司	浙江莱茵达智慧地产有限公司	体育空间项目	2018 年 01 月 20 日		市场价	5,462,200.00

关联管理/出包情况说明

公司子公司丽水场馆与莱茵达集团所属企业浙江莱茵达智慧地产有限公司（以下简称“智慧地产”）签订《委托代管合同》，本报告期共发生工程项目管理服务费5,462,200.00元。

(3) 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
莱茵达控股集团有限公司	莱茵达大厦 21 层 2101、22 层、5 层 503	1,364,834.28	1,820,858.01
浙江莱璟贸易发展有限公司	莱茵达大厦 19 层 1906	125,142.84	
浙江莱茵达智慧地产有限公司	莱茵达大厦 21 层 2102		602,819.53

本公司作为承租方：

无

关联租赁情况说明

本公司全资子公司莱骏投资与莱茵达集团、莱璟贸易签订经营租赁合同，将莱茵达大厦21层2101、22层、5层503租与莱茵达集团使用，将莱茵达大厦19层1906租与莱璟贸易使用。

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：万元

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
杭州莱茵达枫潭置业有限公司	9,400.00	2016 年 05 月 18 日	2027 年 11 月 15 日	否
南京莱茵达置业有限公司	4,970.00	2017 年 01 月 19 日	2021 年 12 月 21 日	否
杭州莱茵达闲林港体育生活有限公司	4,200.00	2018 年 04 月 12 日	2022 年 10 月 12 日	否
丽水莱茵达体育场馆管理有限公司	23,000.00	2018 年 06 月 14 日	2034 年 12 月 20 日	否
杭州莱茵达枫潭置业有限公司	300.00	2016 年 05 月 18 日	2019 年 05 月 15 日	是
杭州莱茵达枫潭置业有限公司	300.00	2016 年 05 月 18 日	2019 年 11 月 15 日	是
南京莱茵达置业有限公司	30.00	2017 年 01 月 19 日	2019 年 06 月 21 日	是
南京莱茵达置业有限公司	100.00	2017 年 07 月 19 日	2019 年 06 月 21 日	是
南京莱茵达置业有限公司	170.00	2017 年 09 月 28 日	2019 年 06 月 21 日	是
南京莱茵达置业有限公司	215.00	2018 年 01 月 04 日	2019 年 06 月 21 日	是
南京莱茵达置业有限公司	30.00	2017 年 01 月 19 日	2019 年 12 月 21 日	是
南京莱茵达置业有限公司	100.00	2017 年 07 月 19 日	2019 年 12 月 21 日	是
南京莱茵达置业有限公司	170.00	2017 年 09 月 28 日	2019 年 12 月 21 日	是
南京莱茵达置业有限公司	215.00	2018 年 01 月 04 日	2019 年 12 月 21 日	是
杭州莱茵达闲林港体育生活有限公司	400.00	2018 年 04 月 12 日	2019 年 04 月 12 日	是
杭州莱茵达闲林港体育生活有限公司	400.00	2018 年 04 月 12 日	2019 年 10 月 12 日	是

本公司作为被担保方

单位：万元

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	11,100.00	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	5,800.00	2018 年 09 月 27 日	2033 年 03 月 20 日	否
杭州枫郡置业有限公司	10,700.00	2019 年 09 月 20 日	2020 年 09 月 19 日	否
杭州枫郡置业有限公司	5,300.00	2019 年 11 月 01 日	2020 年 10 月 31 日	否
上海莱德置业有限公司	6,000.00	2019 年 11 月 29 日	2020 年 11 月 29 日	否
杭州枫郡置业有限公司	700.00	2018 年 03 月 06 日	2019 年 01 月 14 日	是
杭州枫郡置业有限公司	1,000.00	2018 年 04 月 13 日	2019 年 01 月 14 日	是
杭州枫郡置业有限公司	4,000.00	2018 年 07 月 11 日	2019 年 01 月 14 日	是
杭州莱茵达枫潭置业有限公司	3,000.00	2018 年 04 月 04 日	2019 年 03 月 01 日	是
杭州莱茵达枫潭置业有限公司	1,700.00	2018 年 04 月 20 日	2019 年 03 月 01 日	是
杭州莱茵达枫潭置业有限公司	4,700.00	2019 年 03 月 15 日	2019 年 09 月 23 日	是
杭州莱骏投资管理有限公司	300.00	2018 年 09 月 14 日	2019 年 03 月 20 日	是
杭州莱骏投资管理有限公司	600.00	2018 年 09 月 14 日	2019 年 06 月 20 日	是
杭州莱骏投资管理有限公司	300.00	2018 年 09 月 14 日	2019 年 09 月 20 日	是
杭州莱骏投资管理有限公司	300.00	2018 年 09 月 14 日	2019 年 12 月 20 日	是
上海莱德置业有限公司	6,000.00	2018 年 11 月 06 日	2019 年 11 月 06 日	是

关联担保情况说明

不适用

(5) 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				
莱茵达（桐庐）体育发展有限公司	86,730,000.00	2017 年 08 月 25 日		本期拆借金额 86,730,000.00 元为莱茵达（桐庐）体育发展有限公司报告期内归还本公司的借款金额。
拆出				

(6) 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
成都文化旅游发展集团有限责任公司	股权转让交易	299,799,500.00	

(7) 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	3,143,941.00	3,744,416.00

(8) 其他关联交易

无

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
应收账款	莱茵达控股集团有限公司	727,338.00	36,366.90		
应收账款	浙江莱璟贸易发展有限公司	65,700.00	3,285.00		
预付账款	浙江莱茵达智慧地产有限公司			5,462,200.00	
其他应收款	成都文化旅游发展集团有限责任公司	149,899,750.00	1,498,997.50		
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	莱茵达（桐庐）体育发展有限公司	19,064,500.00	1,532,188.77	93,657,575.34	7,819,742.74

(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
应付账款	浙江莱茵达智慧地产有限公司	283,018.87	566,037.74
应付账款	杭州蓝特信息技术有限公司		7,233,953.44

预收账款	莱茵达（桐庐）体育发展有限公司		1,500,000.00
预收账款	莱茵达体育小镇建设发展有限公司	42,020.99	
其他应付款	莱茵达西部体育发展有限责任公司	12,793,604.00	
其他应付款	杭州蓝特信息技术有限公司	18,900.00	18,900.00

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）莱茵国际体育投资管理有限公司

本公司全资子公司莱茵国际体育投资管理有限公司，注册资本10,000万元，以自有资金出资，占注册资本的100%。截至本报告年末，公司已出资缴纳3,971.97万元，尚有6,028.03万元资本增资承诺。

2）航鹏体育文化发展有限公司

本公司控股子公司航鹏体育文化发展有限公司，注册资本10,000万元，以自有资金出资，占注册资本75%。截至本报告年末，公司已出资缴纳324.64万元，尚有7,175.36万元资本增资承诺。

3）浙江莱茵冰雪运动发展有限公司

本公司全资子公司浙江莱茵冰雪运动发展有限公司，注册资本2,000万元，以自有资金出资，占注册资本100%。截至本报告年末，公司已出资缴纳445万元，尚有1,555万元资本增资承诺。

4）莱茵达（澳门）文化体育赛事传播有限公司

本公司全资子公司莱茵达（澳门）文化体育赛事传播有限公司，注册资本10,000万澳门币，以自有资金出资，占注册资本100%。截至本报告年末，尚有10,000万澳门币资本增资承诺。

5）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%。截至本报告年末，公司已出资缴纳853.80万元，尚有46.20万元资本增资承诺。

6）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%。截至本报告年末，公司已出资缴纳1,050.46万元，尚有8,949.54万元资本增资承诺。

7）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%。截至本报告年末，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。

8）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%。截至本报告年末，公司已出资缴纳5,904.32万元，尚有4,095.68万元资本增资承诺。

9）丽水莱茵达体育发展有限公司

本公司控股孙公司丽水莱茵达体育发展有限公司，注册资本1,000万元，以自有资金出资，占注册资本75%。截至本报告年末，尚有750万元资本增资承诺。

10）湖州莱茵达宏业燃气有限公司

本公司控股孙公司湖州莱茵达宏业燃气有限公司，注册资本2,000万元，以自有资金出资，占注册资本的75%。截至本报告年末，本公司全资子公司浙江能源已出资缴纳1,400万元，尚有100万元资本增资承诺。

11）长兴莱茵达新能源有限公司

本公司全资孙公司长兴莱茵达新能源有限公司，注册资本2,000万元，以自有资金出资，占注册资本的100%。截至本报告年末，本公司全资子公司浙江能源已出资缴纳119万元，尚有1,881万元资本增资承诺。

12）香港莱茵达投资有限公司

本公司全资孙公司香港莱茵达投资有限公司，注册资本港币6,740.00万元，以自有资金出资，占注册资本的100%。截至本报告年末，本公司全资子公司浙江投资已出资缴纳港币6,214.78万元，尚有港币525.22万元资本增资承诺。

（2）子公司资本性承诺事项

以下对于资产负债表日，已签约而尚不必在财务报表上确认的资本性支出承诺：

项 目	年末余额	年初余额
建安工程合同	142,151,960.00	341,899,010.80

（3）经营租赁承诺事项

截至2019年12月31日，本公司无需要披露的重大经营租赁承诺事项。

（4）其他承诺事项

截至2019年12月31日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

本公司下属全资子公司扬州莱茵西湖置业有限公司（以下简称“莱茵西湖置业”）与蒋成阳2012年12月12日签订销售唐珺名邸小区5号房屋《商品房买卖合同》，合同金额3,800万元，承诺交房日期2014年5月18日前，如果莱茵西湖置业未按照合同约定日期交房，将向蒋成阳按日支付合同总额万分之一的违约金，即合同约定逾期交房的日违约金为3,800元。

2019年8月29日蒋成阳以房屋质量不合格为由，要求修缮房屋并支付逾期交付违约金，同时由扬州莱茵西湖置业有限公司承担诉讼费，管理层判断败诉的可能性较大，预计将承担房屋修缮费、违约金等约415万元。

2) 截至2019年12月31日，除上述事项外，本公司无需要披露的重大或有事项。

(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。

十四、资产负债表日后事项

1、其他资产负债表日后事项说明

(1) 2020年1月31日，本公司已收到成都文化旅游发展集团有限责任公司支付的第二期50%莱茵达西部体育发展有限责任公司股权转让款 8,857.26 万元和莱茵达体育小镇建设发展有限公司股权转让款6,132.72 万元。截至本报告出具日，莱茵达西部体育发展有限责任公司、莱茵达体育小镇建设发展有限公司股权转让款已全额收回。

(2) 根据2020年3月12日西南联合交易所的交易鉴证书及债权转让协议，交易性金融资产中属于缪亮先生的债权已经于期后收回回款3,547.09万元。

(3) 2020年4月10日，本公司已收到鸿翔控股集团有限公司支付的第一期50%嘉兴莱鸿体育文化有限公司股权转让款 2,821.64 万元及利息，按照《股权转让协议》约定，剩余全部股权转让款及利息，鸿翔控股集团有限公司应在2020年12月31日前一次性支付本公司。

(4) 新型冠状病毒感染的肺炎疫情于2020年1月在全国爆发以来，对肺炎疫情的防控工作正在全国范围内持续进行。肺炎疫情将对全国范围内的企业经营以及整体经济运行造成一定影响，从而可能在一定程度上影响本公司房地产销售、房地产租赁、体育赛事的销售水平，影响程度将取决于疫情防控的情况、持续时间以及各项调控政策的实施。

本公司将继续密切关注肺炎疫情发展情况，评估和积极应对其对本公司财务状况、经营成果等方面的影响。截至本报告报出日，该评估工作尚在进行当中。

(5) 利润分配情况

2020年4月24日，本公司第十届董事会第六次会议通过了2019年度利润分配预案，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。

(6) 其他资产负债表日后事项说明

截至本财务报告批准报出日止，本公司及其子公司归还银行借款合计1,150万元。

截至本财务报告批准报出日止，除上述事项外本公司无应披露的其他资产负债表日后非调整事项。

十五、其他重要事项

1、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为4个经营分部，本公司的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上本公司确定了4个报告分部，分别为体育、房地产销售及租赁、能源贸易、其他。这些报告分部是以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。本公司各个报告分部提供的主要产品及劳务分别为体育、房地产销售及租赁、能源贸易、其他。

经营分部，是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：①该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；②本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；③本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本公司经营分部的会计政策与本公司主要会计政策相同。

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	体育	能源与贸易	房地产（包含租赁）	其他	分部间抵销	合计
主营业务收入	19,000,219.86	15,405,970.12	105,991,895.79	1,623,166.05	-4,173,356.10	137,847,895.72
主营业务成本	40,517,662.21	11,619,934.77	60,651,524.78	0.00	-1,098,483.38	111,690,638.38
资产总额	486,556,059.80	85,869,006.71	3,728,648,699.26	72,833,790.20	-1,953,876,092.40	2,420,031,463.57
负债总额	505,338,033.42	18,533,736.46	1,332,585,297.84	111,923,674.26	-833,726,488.69	1,134,654,253.29

2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

(1) 房屋购买相关进展

本公司于2015年10月与莱茵达控股集团有限公司所属企业签署的《房屋购买协议》，本公司购买其所持有的全部商业物业所有权。根据杭州市房屋登记管理局相关规定，规划用途之外的商业地产项目在主体开发商清算后方可办理过户手续，尚有15,700平方米商业物业面积未办理产权过户。完成清算前，本公司已接管与该项目相关的全部租赁收益。

(2) 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。

十六、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

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	2,527,950.56	21.38%	2,527,950.56	100.00%	0.00	2,527,950.56	24.00%	2,527,950.56	100.00%	0.00
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	9,297,180.76	78.62%	620,299.97	6.67%	8,676,880.79	8,005,214.52	76.00%	400,260.73	5.00%	7,604,953.79
其中：										
组合 1										
组合 2	9,297,180.76	78.62%	620,299.97	6.67%	8,676,880.79	8,005,214.52	76.00%	400,260.73	5.00%	7,604,953.79
合计	11,825,131.32	100.00%	3,148,250.53	26.62%	8,676,880.79	10,533,165.08	100.00%	2,928,211.29	27.80%	7,604,953.79

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	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	100.00%	预计无法收回

沈阳供暖集团有限公司	1,188,238.06	1,188,238.06	100.00%	预计无法收回
其他小额	139,712.50	139,712.50	100.00%	预计无法收回
合计	2,527,950.56	2,527,950.56	--	--

按组合计提坏账准备:

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)	6,188,362.26	309,418.12	5.00%
1 年至 2 年 (含 2 年)	3,108,818.50	310,881.85	10.00%
2 年至 3 年 (含 3 年)			
3 年以上			
合计	9,297,180.76	620,299.97	--

确定该组合依据的说明:

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。

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备, 请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息:

√ 适用 □ 不适用

按账龄披露

单位: 元

账龄	账面余额
1 年以内 (含 1 年)	6,188,362.26
1 至 2 年	3,108,818.50
3 年以上	2,527,950.56
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	2,527,950.56
合计	11,825,131.32

(2) 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					2,527,950.56
按组合计提坏账准备	400,260.73	220,039.24				620,299.97
合 计	2,928,211.29	220,039.24				3,148,250.53

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

无

(3) 本期实际核销的应收账款情况

无

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
杭州物美东汇百货有限公司	7,380,111.60	62.41%	521,854.24
沈阳莱德家居有限公司	1,200,000.00	10.15%	1,200,000.00
沈阳供暖集团有限公司	1,188,238.06	10.05%	1,188,238.06
杭州思卓教育咨询有限公司	212,128.19	1.79%	10,756.09
周梅	195,545.10	1.65%	9,777.25
合计	10,176,022.95	86.05%	

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	631,850,169.29	600,407,145.17
合计	631,850,169.29	600,407,145.17

(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
保证金	82,096.90	57,096.90
股权转让款	207,650,731.35	
对关联方的应收款项	448,852,464.02	623,454,380.34
对非关联公司的应收款项	11,602,813.91	4,669,799.83
维修基金及保修金	5,632,331.24	5,677,860.24
其他	860,400.11	7,510,077.68
合计	674,680,837.53	641,369,214.99

2) 坏账准备计提情况

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)	
2019 年 1 月 1 日余额	11,387,783.45		29,574,286.37	40,962,069.82
2019 年 1 月 1 日余额在本期	——	——	——	——
本期计提	-3,341,685.50		5,210,283.92	1,868,598.42
2019 年 12 月 31 日余额	8,046,097.95		34,784,570.29	42,830,668.24

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

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	353,120,169.08
1 至 2 年	89,389,868.99
2 至 3 年	78,359,481.35
3 年以上	153,811,318.11
3 至 4 年	3,028,428.41
4 至 5 年	111,746,310.31
5 年以上	39,036,579.39
合计	674,680,837.53

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	
组合计提坏账	40,962,069.82	1,868,598.42				42,830,668.24
合计	40,962,069.82	1,868,598.42				42,830,668.24

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

无

4) 本期实际核销的其他应收款情况

无

5) 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	180,338,499.00	1 年以内、1-2 年、2-3 年	26.73%	
成都文化旅游发展集团有	股权转让款	149,899,750.00	1 年以内	22.22%	1,498,997.50

有限责任公司					
浙江莱茵达投资管理有限公司	往来款	109,221,446.67	1-2 年、2-3 年、3 年以上	16.19%	
鸿翔控股集团有限公司	股权转让款	57,750,981.36	1 年以内	8.56%	2,887,549.07
浙江莱茵达体育文化发展有限公司	往来款	49,532,458.40	1 年以内、1-2 年	7.34%	
合计	--	546,743,135.43	--	81.04%	4,386,546.57

6) 涉及政府补助的应收款项

无

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

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	1,098,392,847.36		1,098,392,847.36	1,031,604,822.60		1,031,604,822.60
对联营、合营企业投资	17,421,134.21		17,421,134.21	18,423,528.69		18,423,528.69
合计	1,115,813,981.57		1,115,813,981.57	1,050,028,351.29		1,050,028,351.29

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	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		
莱茵国际体育投资管理有限公司	37,340,990.00	2,378,692.00				39,719,682.00	
浙江莱茵达体育文化发展有限公司	20,000,000.00					20,000,000.00	
浙江莱茵达投资管理有限公司	58,726,094.77	72,000.00				58,798,094.77	
南通莱茵达置业有限公司	77,285,636.54					77,285,636.54	
南京莱茵达置业有限公司	153,968,956.25					153,968,956.25	
浙江蓝凯贸易有限公司	64,000,000.00	9,851,731.23				73,851,731.23	
扬州莱茵西湖置业有限公司	260,340.43	46,346,850.90				46,607,191.33	
泰州莱茵达置业有限公司	50,000,000.00					50,000,000.00	
上海勤飞置业有限公司	38,320,000.00					38,320,000.00	
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	141,600,000.00	133,922,800.60				275,522,800.60	
贵州莱茵达矿业发展有限公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
浙江莱茵达新能源集团有限公司	101,160,000.00					101,160,000.00	
杭州高胜置业有限公司	51,000,000.00		50,490,000.00			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	10,427,482.93	50,500.00				10,477,982.93	
浙江莱茵达电竞文化发展有限公司	8,538,000.00					8,538,000.00	
莱茵达体育小镇建设发展有限公司	11,386,800.00	57,456,400.00	68,843,200.00				
航鹏体育文化发展有限公司	3,081,425.00	165,000.00				3,246,425.00	
重庆莱茵达足球俱乐部有限公司	2,260,700.00	7,739,300.00				10,000,000.00	
莱茵达西部体育发展有限责任公司	50,000,000.00		50,000,000.00				
嘉兴莱鸿体育文化有限公司	21,379,049.97	34,608,641.50	55,987,691.47				
浙江莱茵体育赛事运营管理有限公司	1,753,000.00		1,753,000.00				
浙江莱茵冰雪运动发展有限公司	3,180,000.00	1,270,000.00				4,450,000.00	
浙江莱茵达足球俱乐部有限公司	12,000,000.00					12,000,000.00	
莱茵达(澳门)文化体育赛事传播有限公司							
合计	1,031,604,822.60	293,861,916.23	227,073,891.47			1,098,392,847.36	

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额(账面价值)	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	18,423,528.69			-1,002,394.48						17,421,134.21	
小计	18,423,528.69			-1,002,394.48						17,421,134.21	
合计	18,423,528.69			-1,002,394.48						17,421,134.21	

(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	35,867,955.68	26,669,354.44	29,642,557.30	22,374,092.37
合计	35,867,955.68	26,669,354.44	29,642,557.30	22,374,092.37

是否已执行新收入准则

☐ 是 ☒ 否

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	-1,002,394.48	-1,738,890.11
处置长期股权投资产生的投资收益	179,230,634.19	-1,586,429.98
其他	4.66	14,600.08
合计	178,228,244.37	-3,310,720.01

十七、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
非流动资产处置损益	149,495,880.04	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	8,594,560.80	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	8,800,132.41	
债务重组损益	126,153.61	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-8,893,367.28	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,644,303.73	
减：所得税影响额	1,560,289.86	
合计	151,918,765.99	--

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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，应说明原因。

□ 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	1.91%	0.02	0.02
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-9.97%	-0.10	-0.10

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

第十三节 备查文件目录

- （一）载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- （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）公司法定代表人亲笔签名并加盖公司公章的年度报告原件。
- （四）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。

莱茵达体育发展股份有限公司
法定代表人：刘晓亮
二〇二〇年四月二十四日