



莱茵达体育发展股份有限公司

2018 年年度报告

2019 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。

公司负责人高继胜、主管会计工作负责人及会计机构负责人(会计主管人员)高翔声明：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 .....	2
第二节 公司简介和主要财务指标 .....	7
第三节 公司业务概要 .....	12
第四节 经营情况讨论与分析 .....	15
第五节 重要事项.....	40
第六节 股份变动及股东情况 .....	62
第七节 优先股相关情况 .....	67
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	68
第九节 公司治理.....	75
第十节 公司债券相关情况 .....	81
第十一节 财务报告 .....	82
第十二节 备查文件目录 .....	207

## 释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司或莱茵体育	指	莱茵达体育发展股份有限公司
莱茵达集团、集团、控股集团	指	莱茵达控股集团有限公司
华普天健会计师事务所	指	华普天健会计师事务所（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
黄山体育	指	黄山莱茵体育发展有限公司
莱茵场馆	指	莱茵达体育场馆管理有限公司
飞马健身	指	杭州飞马健身有限公司
新力源健身	指	杭州新力源健身有限公司
北京场馆	指	莱茵达（北京）体育场馆管理有限公司
绍兴场馆	指	莱茵达（绍兴）体育场馆管理有限公司
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
体育生活	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
唐郡会馆	指	扬州唐郡名流会健身休闲有限公司
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
莱茵润体	指	浙江莱茵润体投资咨询有限公司
莱茵九沙	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
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
智慧地产	指	浙江莱茵达智慧地产有限公司
北京思博特	指	北京思博特体育文化发展有限公司
萧东场馆	指	杭州萧山萧东莱茵达体育场馆管理有限公司
钱宁场馆	指	杭州萧山钱宁莱茵达体育场馆管理有限公司
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

成都体投集团	指	成都体育产业投资集团有限责任公司
成都文旅集团	指	成都文化旅游发展集团有限责任公司
成都国资委	指	成都市国有资产监督管理委员会
本报告	指	莱茵达体育发展股份有限公司 2018 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	高继胜		
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	程沧	王芳东
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（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）
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，经财政部批准，原控股股东沈阳资产经营公司与沈阳万华建设投资有限公司签订股权转让协议，同时与沈阳万华建设投资有限公司进行资产置换；2001年1月17日，沈阳万华建设投资有限公司以协议转让的方式将所持有的公司限售流通股26,747,600股（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，沈阳万华建设投资有限公司仍持有公司限售流通股7,739,150股（占当时公司总股本的6.60%）；2001年5月16日，辽宁韦叶物业发展有限公司以协议方式将所持有的公司限售流通股26,747,600股（占当时公司总股本的22.83%）转让给华顿国际投资有限公司；2001年12月20日，华顿国际投资有限公司以协议方式将所持有的公司限售流通股26,747,600股（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控股集团签订股权转让协议，以协议方式将其所持有的公司的限售流通股7,739,150股（占当时公司总股本的6.60%），全部转让给莱茵达控股集团。莱茵达控股集团成为公司第一大股东，共持有34,486,750（占当时公司总股本的29.43%）；2007年，公司向莱茵达控股集团发行130,000,000股股份收购其拥有的优质房地产资产，莱茵达控股集团持股比例提高至65.93%；2012年10月19日，莱茵达控股集团通过有偿协议出让本公司股份100,000,000股给高靖娜女士，持本公司比例由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，其中莱茵达控股集团认购94,382,022股，发行完成后占公司总股本的47.70%，仍为本公司控股股东。

#### 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	华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26
签字会计师姓名	黄骁、董博佳

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

保荐机构名称	保荐机构办公地址	保荐代表人姓名	持续督导期间
西南证券股份有限公司	北京市西城区金融大街 35 号 国际企业大厦 A 座 4 层	张海安、侯力	2014 年 9 月 25 日 - 2015 年 12 月 31 日

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

	2018 年	2017 年	本年比上年增减	2016 年
营业收入（元）	702,474,129.86	1,324,249,129.79	-46.95%	3,800,255,086.51
归属于上市公司股东的净利润（元）	-61,123,353.80	28,502,095.21	-314.45%	25,192,167.18
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-90,232,366.62	-56,371,834.22	-60.07%	14,232,238.99
经营活动产生的现金流量净额（元）	464,176,750.52	-109,417,900.24	524.22%	291,516,147.82
基本每股收益（元/股）	-0.05	0.02	-350.00%	0.0195
稀释每股收益（元/股）	-0.05	0.02	-350.00%	0.0195
加权平均净资产收益率	-4.72%	2.18%	-6.90%	1.95%
	2018 年末	2017 年末	本年末比上年末增减	2016 年末
总资产（元）	2,753,016,575.12	2,552,099,167.62	7.87%	2,544,892,439.96
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,265,464,952.35	1,324,318,781.97	-4.44%	1,298,094,961.05

## 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	58,263,814.23	377,158,165.26	220,003,834.38	47,048,315.99
归属于上市公司股东的净利润	10,507,973.83	9,469,186.69	-325,522.80	-80,774,991.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-13,011,344.05	7,968,806.81	-19,066,101.13	-66,123,728.25
经营活动产生的现金流量净额	-40,982,661.97	560,297,574.99	-74,053,389.96	18,915,227.46

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	2018 年金额	2017 年金额	2016 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）	-12,902,036.23	-3,122,613.33	-1,333,169.86	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免			46,916.76	
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）	10,174,473.66	49,608.00	197,200.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	6,927,575.34		185,010.12	
债务重组损益	1,108,802.09	4,106,562.20	1,178,034.72	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		4,000,000.00		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,178,677.85	-506,574.41	-404,539.57	
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	14,531,134.14	1.公司转让莱茵场馆股权产生的投资收益 31,397,808.88 元； 2. 计入营业外支出之外的预计负债 8,507,725.47 元
减：所得税影响额	14,137,308.39	20,114,507.30	3,600,146.58	
少数股东权益影响额（税后）	-210,649.85	-653,147.01	-159,488.46	
合计	29,109,012.82	84,873,929.43	10,959,928.19	--

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

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

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

公司着力打造“空间+内容”的商业模式，即体育综合空间+体育 IP。体育空间即各类城市体育服务设施的规划、设计、投资、建设、运营，具体来说即体育特色小镇、城市体育服务综合体及全民健身中心等不同业态的体育场馆。体育 IP 即以体育赛事为核心的各类国际国内体育赛事、体育教育培训、体育娱乐、体育消费等内容的投资、运营。体育空间方面公司重点布局体育特色小镇、城市体育服务综合体及全民健身中心等业态，主要通过体育空间的规划设计、投资建设、运营管理获得营收及利润。报告期内，公司开工建设体育小镇 1 个，即桐庐国际足球小镇；签署合作协议 2 项，即重庆·两江莱茵达赛事中心、无锡锡东新城体育服务综合体；开业城市体育服务综合体 2 座，即重庆盘龙体育生活广场、莱茵体育（杭州未来科技城）体育生活馆；在建项目 3 个，即莱茵嘉兴秀湖体育生活广场、莱茵体育（丽水）体育服务综合体、莱茵体育（南京江宁）体育生活馆，在体育空间的规划、设计、投资、建设、运营各方面取得了实质性进展。体育 IP(内容)方面以足球、篮球、冰雪为核心内容，围绕赛事组织运营、综合体育活动、体育培训等体育服务业务开展经营，公司在运营已有赛事 IP 的同时，在更为广泛的运动项目上积极获取优质 IP，目前拥有及运营的核心 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、斯坦科维奇杯洲际篮球赛、亚洲职业篮球联赛、全国家庭健身挑战赛、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房地产销售及租赁业务，目前共有存量地产公司 9 家，分别为杭州高胜置业有限公司、杭州莱茵达枫潭置业有限公司、杭州莱茵达置业有限公司、上海勤飞置业有限公司、上海莱德置业有限公司、南京莱茵达置业有限公司、扬州莱茵西湖置业有限公司、泰州莱茵达置业有限公司、南通莱茵达置业有限公司。公司房地产业务主要集中在杭州，另有部分业务分布在江苏和上海。报告期内，公司进一步持续推进住宅类地产业务去化工作，同时加大持有性物业的商业开发力度。受益于报告期内房地产市场回暖，公司顺应市场形势，调整存量房地产业务结构，为公司转型体育产业积累更多资金与资源储备。

#### （三）能源业务情况概述

公司能源板块业务由全资子公司浙江莱茵达新能源集团有限公司承担，其主要负责天然气及新型石油化工、电动汽车、分布式能源等清洁能源业务的开发及项目投资，企业运营和技术研发，石油化工、成品油及天然气贸易。

### 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	基本无变动。
固定资产	固定资产期末余额较期初减少 6.42%，主要系本报告期公司处置瘦西湖唐郡会所所致。

无形资产	无形资产期末余额较期初增加 302.76%，主要系公司控股子公司嘉兴莱鸿土地使用权转入所致。
在建工程	在建工程期末余额较期初增加 224.48%，主要系公司子公司丽水场馆、嘉兴莱鸿、南京置业新建体育场馆和体育小镇处于主体施工阶段所致。
货币资金	期末货币资金较期初增加 82.71%，主要系本期矩阵销售经营活动产生的现金流量净额增加所致。
应收票据及应收账款	期末应收票据及应收账款余额较期初增加 200.32%，主要系公司全资子公司西湖置业处置瘦西湖唐郡会所应收的售房款所致。
预付款项	期末预付款项较期初减少 84.85%，主要系预付莱茵达集团所属企业杭州枫郡置业有限公司的购置资产（商铺）款减少所致。
其他流动资产	末其他流动资产余额较期初增加 258.81%，主要系期末增值税借方余额重分类大幅增加所致。
可供出售金融资产	大幅增加主要系处置莱茵场馆公司应收款项计入该科目所致。

## 2、主要境外资产情况

适用  不适用

## 三、核心竞争力分析

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

### （一）自主研发能力

为了科学规范城市体育服务综合体的建设及业态布局，形成标准实现快速复制，公司自主研发、编制《莱茵体育生活馆产品配置标准》、《莱茵体育特色小镇策划标准化模板》、《体育项目场地技术要求》等标准文件。这一系列标准的出台，极大地缩短了公司自身在城市体育服务综合体前期的论证、规划、设计时间，有效的控制了体育建筑的成本，极大地避免了以往建设过程中出现的体育规划布局问题、体育工艺问题、体育场地的建设标准化问题及大量的施工及材料浪费等诸多问题。

### （二）赛事运营能力

依托公司拥有的斯坦科维奇洲际冠军杯、重庆女子职业俱乐部、浙江女子冰球队、浙江女子冰壶队、国际台球赛事、龙门山国际户外生态三项赛、全国家庭健身挑战赛等多项 IP 资源，以自有的体育空间和良好的政府资源、资本资源为平台，将这些 IP 资源有效地进行市场转换，成为助推公司发展的强力引擎。以赛事的组织和运营能力创新与政府的合作模式，在多个地区实行“赛事先行”策略，打造“一城一地一品牌”，如在成都彭州举办的 2018 中国·成都龙门山国际户外生态三项赛、在湖北举办的“2018 年中国美丽乡村广场舞大赛”系列赛事的分站赛、在重庆承办的 2018 世界国际象棋女子锦标赛冠军对抗赛，在丽水承办的国际半程马拉松、在北京协办的全国广场舞展演暨北京市第二届“茅台王子杯”广场舞大赛和公益推广活动等，通过这些精品赛事的打造，增强了公司的品牌影响力。

### （三）职业化球队管理能力

公司作为国家体育总局评选的“国家体育产业示范单位”，报告期内，运营的浙江女子冰球队、浙江女子冰壶队，在较短的时间内全面完成组建及竞训工作，队伍组建至今斩获诸多殊荣：以浙江莱茵女子冰球队为班底的中国女子班迪球国家队荣获 2018 班迪球世界锦标赛女子组第 6 名；2018 年全国冰球锦标赛女子组第三名；2018 深圳龙岗女子冰球邀请赛第三名；2018-2019 年度全国冰壶青年锦标赛第四名等优异成绩。2018 年，与重庆市体育局合作联办重庆莱茵达女子足球职业俱乐部。组建当年即获得中国足球女乙联赛季军，成功晋级全国女足甲级联赛。公司在女足俱乐部的市场化运营方面具有丰富的运营经验，得到了来自全国多地的多个政府机构、企事业单位的合作意向，这充分表明了市场对公司体育产业的战略、发展规划、

经营状况、经济效益和社会效益等方面的肯定，有助于提升公司品牌效应、公信力及市场影响力，增强公司在体育产业领域的竞争力。

#### （四）体育“空间”专业建设经营能力

体育空间是体育赛事活动开展及商业开发的重要载体与落点，也是旅游、演艺、娱乐等内容产业的物理基础。公司拥有多年的地产规划、设计、开发、建设、运营资源与经验，经过几年的发展，公司已成为一家拥有体育空间规划、设计、开发、建设、运营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、以成都重庆为核心西三角、以及珠江三角区域四大重要战略部署区域。报告期内开工建设体育小镇 1 个，即桐庐国际足球小镇；签署合作协议 2 项，即重庆·两江莱茵达赛事中心、无锡锡东新城体育服务综合体。开业城市体育服务综合体 2 座，即重庆盘龙体育生活广场、莱茵体育（杭州未来科技城）体育生活馆；在建项目 3 个，即莱茵嘉兴秀湖体育生活广场、莱茵体育（丽水）体育服务综合体、莱茵体育（南京江宁）体育生活馆，实现了多地、多业态的实质性布局。公司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打造的优质 IP 运营体系，致力于打造更贴近全民健身事业的体育空间。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

在稳步落实并持续优化已有体育产业布局的基础上，公司管理层经过认真调研、充分论证，结合当下中国体育产业发展现状与公司体育产业布局核心优势，进一步确定了公司长期发展的“416”战略和“空间+内容”为核心的商业模式。“416”战略即遵循体育市场化、国际化、网络化、证券化的方针，以“空间+内容”的商业模式为核心，在全球范围内布局体育赛事、体育空间、体育金融、体育教育、体育传媒、体育网络六大平台，实现公司体育产业的长期可持续健康发展。

2018 年度公司实现营业收入 702,474,129.86 元，归属于上市公司股东的净利润为-61,123,353.80 元。

(一) 重点布局特色体育小镇和城市体育服务综合体，构建体育空间。

#### 1、特色体育小镇

当前体育小镇的发展恰逢最好的历史机遇：2014 年 10 月国务院 46 号文件《关于加快发展体育产业促进体育消费的若干意见》出台后，体育产业上升为国家战略的高度，展现出了强大的内生动力，一直保持着较快的增速，并已经逐渐成为引领未来我国经济发展的新动力。

2016~2018 年，国家有关部门陆续出台一系列政策，鼓励各地建设和打造极具特色的体育文化产业。2018 年 3 月，国务院办公厅颁布了《关于促进全域旅游发展的指导意见》，其中指出应当推动旅游与科技、教育、文化、卫生、体育融合发展。大力发展冰雪运动、山地户外运动、水上运动、汽车摩托车运动、航空运动、健身气功养生等体育旅游，将城市大型商场、有条件景区、开发区闲置空间、体育场馆、运动休闲特色小镇、连片美丽乡村打造成体育旅游综合体。

在“全民健身”的大背景下，体育运动逐渐常态化、休闲化、全民化，体育产业上升成了健康产业的一股中坚力量，推动着健身休闲产业迅猛发展，旅游、文化、养生、互联网等元素的不断聚集及融入，与城镇发展结合，形成了体育产业的新业态——体育特色小镇。体育小镇作为体育与其他产业融合发展的重要载体，既能够助力供给侧结构性改革，又可以满足消费方式从实物型向参与型和观赏型扩展的需求，既是产业聚集区，又是消费聚集区，是体育与产业融合的一种有效方式。2017 年 5 月 9 日，国家体育总局办公厅下发了《关于推动运动休闲特色小镇建设工作的通知》，正式启动了体育小镇的建设工作，从而掀起了以“体育产业+特色旅游”为方向的体育小镇建设热潮，同时，通知中还明确指出，到 2020 年，在全国扶持建设一批体育特征鲜明、文化气息浓厚、产业集聚融合、生态环境良好、惠及人民健康的运动休闲特色小镇。除了国家相关部门颁布政策支持体育特色小镇的建设外，当前已有浙江、海南、福建、安徽、山东、北京等多个省份积极响应国家的号召，纷纷出台一些政策支持地方打造体育小镇。

公司体育小镇一般由 1~2 种具有市场基础和产业深度的体育运动项目为主核，涉及足球、户外、冰雪、水上、高尔夫等，并结合区块产业特色和旅游资源，采取“体育+”的模式，打造“体育+教育”、“体育+旅游”、“体育+制造”、“体育+文化”、“体育+金融”、“体育+人居”等多种业态相互交融的综合性体育小镇平台。通过与各级政府及优秀市场主体合作，以拿地自建、PPP 项目等多种模式建设体育特色小镇。报告期内公司开工建设了体育小镇 1 个（桐庐莱茵国际足球小镇），签署合作协议 1 个（重庆·两江莱茵达赛事中心）。

#### 2、城市体育服务综合体

2016 年 7 月发布的《体育产业发展“十三五”规划》将场馆服务业归为重点行业，提出打造体育服务综合体的概念。体育场馆和“Shopping Mall”成功合体，孕育出一种被称作“Sports Mall”（城市体育服务综合体）的新模式，体育场馆不再是单一的仅供人们运动的出租场地，加入了鲜明的家庭娱乐、休闲的新定位。通过体育产业与其他产业的有机融合，有效激发推进“体育+”的创新动力。体育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、棒球、搏击、射箭、击剑等各类体育项目。

在国家政策助力体育产业振兴的背景下，全国 31 个省市市政府按要求出台了实施意见并贯彻落实，这些文件既具备各地特色又在 46 号文件的基础上具有一定的开拓性和创新性，相关举措将会激发市场强劲需求。研究认为，在中国人均体育场馆面积严重偏小的情况下，通过对 2025 年前体育场馆市场分析可知，体育产业 10 年 5 倍空间，体育 IP 及场馆是行业崛起基

础。而在现代经济生活中，购物中心和体育场馆都越来越多地承担了除本能属性之外的功能，同样作为人流聚集地，如果新建的新型体育场馆能参照两者优势，各取所需，“以体为本，多元发展”，形成新型的综合体—城市体育服务综合体，是为行业的必然发展趋势。

公司结合各级政府体育事业和体育产业的发展及建设健康中国大战略，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。报告期内，重庆盘龙体育生活广场、莱茵体育（杭州未来科技城）体育生活馆两个项目分别于 2018 年 4 月、9 月正式营业，莱茵嘉兴秀湖体育生活广场、莱茵体育（丽水）体育服务综合体、莱茵体育（南京江宁）体育生活馆等项目开始开工建设，签署合作协议一个，即无锡锡东新城体育服务综合体。未来 2~3 年，公司将拥有城市体育服务综合体运营面积逾 30 万方。

### 3、体育空间建设的意义

体育空间是体育赛事活动开展及商业开发的重要载体，也是旅游、演艺、娱乐等内容产业的物质基础。目前国内体育场馆除了人均体育场地面积较少外，还普遍面临利用率不高、效益提升困难的问题，主要有两个原因：一、体育场馆的功能设计单一，多数以大型赛事为设计目标，难以满足文艺演出、文化博览、日常健身等多元功能需求，使得场馆利用率难以提升；二、除少数专业性赛事之外，缺乏其他群众性、参与度高的赛事及活动体系作为场馆内容支撑。根据国务院《关于加快发展体育产业促进体育消费的若干意见》，截止到 2025 年，我国人均体育场地面积将达到 2 平方米，因此这一市场拥有极大的提升空间，也给拥有专业体育场馆开发、建设、运营能力的体育公司带来了高速发展的契机。

体育特色小镇及体育服务综合体，承载着莱茵体育未来的现金流、基础利润和优质资产来源，有效起到连接政府、资本、资源、IP 的功能，公司将基于该体系积极与境内外专业运营类、招商类、服务类公司密切合作，打造集“高端运动赛事场地、体育旅游服务中心、运动俱乐部基地、运动品牌集散地、运动主题公园”等多种核心产业的体育特色小镇，以满足专业赛事及人民群众多样化、复合性的需求。

在中国经济转型升级和以人为核心的新型城镇化进程中，特色小镇正扮演着越来越重要的角色，打造体育特色小镇是发展体育产业的重要载体之一，政策密集出台将促进“体育+”产业的大发展。公司将以创新为驱动，将体育和旅游等产业融合，集聚资源，组合项目，创新驱动，积极发展外延业态，实现公司和体育小镇经济的可持续发展。公司将以体育产业链的整合为主，突破单纯的项目推进和开发时序，在进行策划规划设计的同时，引入后期的建造、成熟项目、营销、管理、服务、投融资等资源，提升相关体育特色小镇的有效落地。同时，在发展体育特色小镇的过程，公司将与各地政府及市场主积极合作，将体育、健康、文化、旅游等多重元素有机融合，小镇将涵盖足球场、篮球场、网球场、高尔夫练习场、泳池等在内的休闲运动场地，同时配套酒店、餐饮、书吧、各类体育俱乐部、竞技体育类项目、全民运动类项目、各类体育赛事 IP 等各类运动休闲项目。

#### （二）重点布局体育 IP，加强体育“内容”建设

公司重点围绕“足球、篮球、冰雪”三大运动领域，充分运用上市公司资本市场及自有资金、地产库存等资源，通过收购、自建与合作等多种方式，积极获取“足球、篮球、冰雪”三大运动产业链上游具有核心价值的超级 IP 以及围绕全民健身展开的优质 IP，以赛事及俱乐部头部 IP 资源为核心开展全产业链布局及全球化拓展，通过与国内外优秀的体育赛事运营商、媒介平台、营销公司等开展深度合作并形成 IP 运营体系，提升公司体育产业资源整合能力和营销传播能力，进行体育 IP 产业化规划、专业化培育和市场化运作，打通 IP 内容开发与创新、专业赛事及场馆运营、品牌推广、媒体传播和商业变现等各个环节的全产业链条，形成共生共赢的莱茵体育优质 IP “内容”运营体系，实现 IP 商业价值最大化。

#### 1、深入挖掘足球领域，打造足球全产业链

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。根据德勤的统计数据，世界范围内足球产业年生产总值达 5000 亿美元，被称为“世界第 17 大经济体”，超过了瑞士、比利时等国家和地区 GDP，是当之无愧的世界第一运动。足球运动占体育产业总产值的占比 43%，远超橄榄球、篮球、排球等其他项目。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）》，标志着中国足球史上首次有了一部时间段明确的长远发展规划。规划将足球战略定位为“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”，将发展目标划分为近期、中期、远期三个阶段。近期目标（2016~2020 年）提出努力实现中国足球保基本、强基层、打基础的发展目标，实现全国特色足球学校达到 2 万所，中小學生经常参加足球运动人数超过 3000 万人，全社会



经常参加足球运动的人数超过 5000 万人，全国足球场数量超过 7 万块，使每万人拥有 0.5~0.7 块足球场等重要指标；中期目标（2021~2030 年）提出奋力实现中国足球动力更足、活力更强、影响力更大，跻身世界强队的发展目标，实现每万人拥有 1 块足球场，校园足球、社会足球、职业足球体系有效运行，足球成为体育产业的重要引擎，职业联赛组织和竞赛水平达到亚洲一流，国家男足跻身亚洲前列，女足重返世界一流强队行列，体育大国形象得到进一步提升等重要目标；远期目标（2031~2050 年）提出全力实现足球一流强国的目标，中国足球实现全面发展，共圆中华儿女的足球梦想，为世界足球运动做出应有贡献。

2016 年 8 月，国家体育总局印发《竞技体育“十三五”规划》，规划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；加大“走出去，请进来”的力度，学习国外先进经验，提高教练员执教水平，促进竞技水平的快速提高。完善三大球赛制，积极开发和培育本项目竞赛市场，提高本项目的市场化、社会化水平，提高项目市场价值的创造能力。

足球产业的市场趋势与政策支持，给了具备足球产业链上游顶级 IP 资源与专业运营实力的公司带来了巨大的发展契机。

公司拥有丰富的女足市场化运营经验，2015~2017 年，与杭州市体育发展集团合作，混改浙江女子足球，相继取得了全国青年运动会 U18 年龄组全国第三/U16 年龄组全国第六、2016 中国足协女子甲级联赛亚军、U14 梯队 2017 全国女子足球 U14 春季锦标赛冠军、秋季锦标赛季军等成绩，均创下浙江女子足球的最好成绩。2018 年，与重庆市体育局合作联办重庆莱茵达女子足球职业俱乐部。组建当年即获得中国足球女乙联赛季军，成功晋级全国女足甲级联赛。公司在女足俱乐部的市场化运营方面具有丰富的运营经验。

基于公司在足球产业领域的上游顶级 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以及多元化的融资渠道，公司将以顶级足球 IP 为核心，通过并购重组、投资、自建与合作等方式进行资源嫁接与并购整合，逐步联通 IP 的国内外市场，在进一步提升原有 IP 运营效率与市场价值的基础上，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，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，同时结合公司“空间+内容”的商业模式，与政府合作共建足球小镇，形成莱茵体育足球全产业链运营模式。

## 2、持续开发提升已有篮球赛事 IP 价值

公司已拥有斯坦科维奇杯洲际篮球赛、亚洲职业篮球联赛两项优质 IP 赛事，公司将在控股子公司亚洲职业篮球管理发展有限公司丰富的国际篮球赛事资源和赛事运营经验基础上，进一步对两项赛事 IP 进行市场化开发和国际化开拓，在赛程设置、赛制安排、球队邀请等方面进行优化升级，进一步提高赛事运营举办效率与市场影响力，持续开发并提升 IP 价值。

## 3、积极布局冰雪产业

国家体育总局于 2016 年 8 月印发的《竞技体育“十三五”规划》，明确以筹办 2022 年北京第二十四届冬奥会为契机，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，鼓励有条件的南方和西部省市积极开展冰雪运动；国家体育总局于 2016 年 11 月发布《冰雪运动发展规划（2016~2025 年）》，提出到 2020 年，我国冰雪产业总规模达到 6,000 亿元，到 2025 年，冰雪运动普及度大幅提高，群众冰雪活动极大丰富，参与冰雪运动的人数稳步增加，直接参加冰雪运动的人数超过 5,000 万并“带动 3 亿人参与冰雪运动”，冰雪产业总规模达到 10,000 亿元。2018 年 9 月 5 日，国家体育总局公布《带动三亿人参与冰雪运动》实施纲要（2018~2022 年），对北京冬奥会的参赛工作做出全面规划，冰雪产业再迎快速发展期。

在国家政策支持下，为积极把握 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。2017 年，公司与浙江省体育局、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。2018 年，两支队伍在各项比赛中取得了 2018 全国冰球锦标赛女子组季军、2018 深圳龙岗女子冰球邀请赛第三名、2018~2019 年度全国冰壶青年锦标赛第四名等优异的成绩。2018 年，莱茵冰雪第一个滑雪中心——杭州未来科技城蹦床·滑雪中心正式营业，项目以“都市一站式滑雪服务”为理念，是在南方城市进行冰雪产业市场化发展的实践。2018 年，莱茵冰雪进驻杭十四中，打通“冰雪进校园”通道，开展冰雪培训业务。同时仍积极探索冰雪+娱乐、冰雪旅游等业务方向，丰富冰雪产品形态，积极开发南方冰雪市场。

### （三）打造多层次体育金融服务平台，支撑“体育+空间”快速发展

为推进公司体育产业“空间+内容”模式的发展，公司将持续加大体育金融工具使用力度，充分发挥浙江省体育产业基金、

体育产权交易中心等平台的作用,利用政府资源、金融机构专业能力、上市公司资本平台等优势,在做好内生性发展的同时,通过外延式并购方式投资于体育产业及其衍生行业的优质标的,最终形成一个具有体育基金、保险、融资租赁、体育权益产品等多种金融产品于一身的多层次、综合性体育金融服务平台。

## 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

	2018 年		2017 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	702,474,129.86	100%	1,324,249,129.79	100%	-46.95%
分行业					
体育运营	43,046,238.60	6.13%	69,911,179.12	5.28%	-38.43%
房地产销售	573,464,422.92	81.63%	258,703,916.32	19.54%	121.67%
能源及贸易销售	22,630,100.50	3.22%	930,737,659.72	70.28%	-97.57%
租赁收入	61,751,346.80	8.79%	64,708,694.13	4.89%	-4.57%
其他	1,582,021.04	0.23%	187,680.50	0.01%	742.93%
分产品					
体育运营	43,046,238.60	6.13%	69,911,179.12	5.28%	-38.43%
房地产销售	573,464,422.92	81.63%	258,703,916.32	19.54%	121.67%
能源及贸易销售	22,630,100.50	3.22%	930,737,659.72	70.28%	-97.57%
租赁收入	61,751,346.80	8.79%	64,708,694.13	4.89%	-4.57%
其他	1,582,021.04	0.23%	187,680.50	0.01%	742.93%
分地区					
江苏地区	4,612,907.05	0.66%	66,027,354.44	4.99%	-93.01%
浙江地区	682,265,358.78	97.12%	845,756,725.58	63.87%	-19.33%
上海地区	525,428.59	0.07%	159,609,821.55	12.05%	-99.67%
其他地区	15,070,435.44	2.15%	252,855,228.22	19.09%	-94.04%

#### (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

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

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	43,046,238.60	77,084,516.18	-79.07%	-38.43%	12.06%	-80.68%
房地产销售	573,464,422.92	355,381,997.63	38.03%	121.67%	79.44%	14.59%
能源及贸易销售	22,630,100.50	16,736,449.28	26.04%	-97.57%	-98.17%	24.32%
租赁收入	61,751,346.80	14,278,827.13	76.88%	-4.57%	-40.11%	13.72%
分产品						
体育运营	43,046,238.60	77,084,516.18	-79.07%	-38.43%	12.06%	-80.68%
房地产销售	573,464,422.92	355,381,997.63	38.03%	121.67%	79.44%	14.59%
能源及贸易销售	22,630,100.50	16,736,449.28	26.04%	-97.57%	-98.17%	24.32%
租赁收入	61,751,346.80	14,278,827.13	76.88%	-4.57%	-40.11%	13.72%
分地区						
浙江地区	682,265,358.78	433,304,503.66	36.49%	-19.33%	-42.92%	26.25%
其他地区	15,070,435.44	25,221,463.62	-67.36%	-94.04%	-89.26%	-74.39%

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

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

2018年3月26日，公司全资子公司枫潭置业与上饶市国有资产经营集团有限公司签订《商品房买卖合同》，出售杭州市矩阵国际中心（余杭塘路515号）第一幢5-13层、第二幢2-13层，建筑面积共17,605.89平方米，截至报告期末，款项结清，资产完成过户，合同已履行完毕。

### (5) 营业成本构成

行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2018 年	2017 年	同比增减
------	----	--------	--------	------

		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
体育运营	体育运营	77,084,516.18	16.63%	68,787,707.62	5.71%	12.06%
房地产销售	房地产销售	355,381,997.63	76.66%	198,052,996.21	16.43%	79.44%
能源及贸易销售	能源及贸易销售	16,736,449.28	3.61%	914,771,515.91	75.88%	-98.17%
租赁收入	租赁收入	14,278,827.13	3.08%	23,839,867.01	1.98%	-40.11%
其他	其他	77,201.32	0.02%	117,392.28	0.01%	-34.24%

单位：元

产品分类	项目	2018 年		2017 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
体育运营	体育运营	77,084,516.18	16.63%	68,787,707.62	5.71%	12.06%
房地产销售	房地产销售	355,381,997.63	76.66%	198,052,996.21	16.43%	79.44%
能源及贸易销售	能源及贸易销售	16,736,449.28	3.61%	914,771,515.91	75.88%	-98.17%
租赁收入	租赁收入	14,278,827.13	3.08%	23,839,867.01	1.98%	-40.11%
其他	其他	77,201.32	0.02%	117,392.28	0.01%	-34.24%

说明

**(6) 报告期内合并范围是否发生变动**

√ 是 □ 否

本期新增全资子公司：

序号	子公司全称	子公司简称	本期纳入合并范围原因
1	无锡莱茵达体育发展有限公司	无锡体育	投资设立
2	重庆莱茵达足球俱乐部有限公司	重庆足球	投资设立

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	莱茵达体育场馆管理有限公司	莱茵场馆	转让
2	杭州飞马健身有限公司	飞马健身	转让
3	杭州新力源健身有限公司	新力源健身	转让
4	莱茵达（北京）体育场馆管理有限公司	北京场馆	转让
5	莱茵达（绍兴）体育场馆管理有限公司	绍兴场馆	转让
6	杭州萧山萧东莱茵达体育场馆管理有限公司	萧东场馆	转让
7	杭州萧山钱宁莱茵达体育场馆管理有限公司	钱宁场馆	转让
8	黄山莱茵体育发展有限公司	黄山体育	注销
9	浙江莱茵润体投资咨询有限公司	莱茵润体	注销

10	上海浙莱能源贸易有限公司	上海能源	注销
11	扬州唐郡名流会健身休闲有限公司	唐郡会馆	注销
12	北京思博特体育文化发展有限公司	北京思博特	权益法核算

### (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）	522,885,547.70
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	74.45%
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	上饶市国有资产经营集团有限公司	503,025,428.60	71.61%
2	杭州物美东汇百货有限公司	6,584,562.40	0.94%
3	新奥能源物流有限公司	5,670,930.28	0.81%
4	于家永、韩雪梅	3,828,571.42	0.55%
5	四川龙门山文化旅游发展有限公司	3,776,055.00	0.54%
合计	--	522,885,547.70	74.45%

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）	173,966,701.30
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	39.24%
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	3.92%

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	浙江华成建设集团有限公司	83,726,817.00	18.89%
2	浙江高新建设有限公司	44,550,192.87	10.05%
3	杭州蓝特信息技术有限公司	17,399,843.53	3.92%
4	重庆世澳实业有限公司	16,800,000.00	3.79%
5	南通五建宏业建设工程有限公司	11,489,847.90	2.59%

合计	--	173,966,701.30	39.24%
----	----	----------------	--------

主要供应商其他情况说明

适用  不适用

### 3、费用

单位：元

	2018 年	2017 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	17,053,214.47	16,789,818.93	1.57%	主要系本期销售服务费增加所致
管理费用	77,110,470.50	69,061,281.76	11.66%	主要系本期劳务费等项目增加所致
财务费用	32,131,168.90	36,093,835.28	-10.98%	主要系本期利息收入增加所致

### 4、研发投入

适用  不适用

### 5、现金流

单位：元

项目	2018 年	2017 年	同比增减
经营活动现金流入小计	1,002,707,483.90	1,511,844,431.10	-33.68%
经营活动现金流出小计	538,530,733.38	1,621,262,331.34	-66.78%
经营活动产生的现金流量净额	464,176,750.52	-109,417,900.24	524.22%
投资活动现金流入小计	67,404,299.21	893,542,485.02	-92.46%
投资活动现金流出小计	343,958,431.70	1,049,133,639.85	-67.22%
投资活动产生的现金流量净额	-276,554,132.49	-155,591,154.83	-77.74%
筹资活动现金流入小计	822,762,000.00	588,014,019.60	39.92%
筹资活动现金流出小计	864,384,986.35	351,878,308.25	145.65%
筹资活动产生的现金流量净额	-41,622,986.35	236,135,711.35	-117.63%
现金及现金等价物净增加额	145,578,076.78	-28,564,146.90	609.65%

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流均减少，主要系本期收到和支付的客户（或关联方）往来款减少所致；

经营活动产生的现金流量净额大幅增加，主要系矩阵销售办公楼收款所致；

投资活动现金流入和流出均大幅减少，主要系本期购买理财产品大幅减少所致；

投资活动产生的现金流量净额大幅减少，主要系本期长期资产投入增加所致；

筹资活动现金流入和流出均大幅增加，主要系本期新增和偿还银行借款所致；

筹资活动产生的现金流量净额大幅减少，主要系本期归还贷款大幅增加所致；

现金及现金等价物净增加额大幅增加，主要系矩阵销售办公楼收款所致；

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4.64亿元，本年度归属于母公司的净利润为-6,112.34万元，差异较大，主要系公司计提各项资产减值损失所致。

### 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

单位：元

	2018 年末		2017 年末		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	322,490,132.51	11.71%	176,504,072.96	6.92%	4.79%	增加主要系本期经营活动产生的现金流量净额增加所致。
应收账款	50,790,497.02	1.84%	15,385,491.71	0.60%	1.24%	增加主要系公司全资子公司西湖置业处置瘦西湖唐郡会所应收的售房款所致。
存货	270,133,583.96	9.81%	293,008,076.80	11.48%	-1.67%	减少主要系公司子公司高胜置业、枫潭置业等销售存货所致。
投资性房地产	857,009,134.36	31.13%	975,934,407.07	38.24%	-7.11%	减少主要系公司全资子公司枫潭置业处置投资性房地产所致。
长期股权投资	142,286,823.87	5.17%	137,342,157.29	5.38%	-0.21%	
固定资产	232,225,737.48	8.44%	259,750,820.40	10.18%	-1.74%	减少主要系本报告期公司处置瘦西湖唐郡会所所致。
在建工程	410,784,825.90	14.92%	126,596,790.34	4.96%	9.96%	增加主要系公司子公司丽水场馆、嘉兴莱鸿、南京置业新建体育场馆和体育小镇处于主体施工阶段所致。
短期借款	303,000,000.00	11.01%	324,000,000.00	12.70%	-1.69%	减少主要系公司归还部分短期借款所致。
长期借款	523,000,000.00	19.00%	455,800,000.00	17.86%	1.14%	增加主要系新增银行借款所致。

## 2、以公允价值计量的资产和负债

□ 适用 √ 不适用

## 3、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：元

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	3,007,982.77	注 1
应收票据及应收账款		注 2
存货	82,918,098.48	注 3
投资性房地产	804,488,814.30	注 4
固定资产	41,678,984.88	注 5
在建工程	2,678,061.33	注 6
无形资产	62,037,335.66	注 7
合 计	996,809,277.42	

其他说明：

注1 货币资金受限具体情况如下：

期末使用权受到限制的货币资金系公司为开具银行承兑票据存入的保证金及保证金利息。

注2 本报告期，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19,000万元借款提供最高额质押担保。截至本报告期末，该担保范围借款余额为18,400万元。

注3 存货受限具体情况如下：

抵押物名称	期末账面余额（元）	借款人	贷款银行	抵押金额（万元）	期末贷款余额（万元）	抵押期限
莱茵濠庭房地产项目	15,550,900.29	莱茵达体育发展股份有限公司	中国民生银行股份有限公司杭州分行	6,000.00	6,000.00	2018-11-6/ 2019-11-6
东林坊房地产项目	36,462,065.67	莱茵达体育发展股份有限公司	中国民生银行股份有限公司杭州分行			
莱茵旺角房地产项目	31,095,733.68	莱茵达体育发展股份有限公司	浙商银行股份有限公司杭州萧山支行	6,000.00	6,000.00	2018-10-16/ 2019-9-24
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	10,000.00	2016-5-19/ 2028-5-15
合 计	86,964,179.45			22,000.00	22,000.00	

注4 投资性房地产受限情况如下：

本报告期，公司以位于南通市崇川区-莱茵濠庭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，截至本报告期末，该担保范围借款余额为6,000.00万元。该抵押投资性房地产账面原值为24,633,296.03元，累计折旧为1,200,873.19元，账面价值为23,432,422.84元。



本报告期，公司以位于杭州市余杭区经济开发区-莱茵知己项目向中信银行股份有限公司杭州分行申请人民币17,213.30万元借款提供最高额抵押担保，截至本报告期末，该担保范围借款余额为6,900.00万元。该抵押投资性房地产账面原值为145,835,102.35元，累计折旧为8,033,286.07元，账面价值为137,801,816.28元。

本报告期，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11,519.00万元借款提供最高额抵押担保，截至本报告期末，该担保范围借款余额为6,000.00万元。该抵押投资性房地产账面原值为279,426,159.50元，累计折旧为11,757,214.41元，账面价值为267,668,945.09元。

本报告期，公司全资子公司枫潭置业以位于杭州市拱墅区登云路-矩阵国际项目向中信银行股份有限公司杭州分行申请人民币6,000.00万元借款提供最高额抵押担保，截至本报告期末，该担保范围借款余额为4,700.00万元。该抵押投资性房地产账面原值为82,319,893.69元，累计折旧为5,360,484.74元，账面价值为76,959,408.95元。

本报告期，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。截至本报告期末，该担保范围借款余额为10,000万元。该抵押投资性房地产账面原值为221,259,081.50元，累计折旧为13,448,899.71元，账面价值为207,810,181.79元。

本报告期，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，截至本报告期末，该担保范围借款余额为18,400万元。该抵押投资性房地产账面原值为78,109,586.14元，累计折旧为19,572,960.42元，账面价值为58,536,625.72元。

本报告期，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，截至本报告期末，该担保范围借款余额为5,000.00万元。该抵押投资性房地产账面原值为32,815,630.84元，累计折旧及摊销为536,217.21元，账面价值为32,279,413.63元。

注5 固定资产受限情况如下：

本报告期，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，截至本报告期末，该担保范围借款余额为5,000.00万元。该抵押固定资产账面原值为42,153,208.49元，累计折旧为474,223.61元，账面价值为41,678,984.88元。

注6 在建工程受限情况如下：

本报告期，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，截至本报告期末，该担保范围借款余额为6,000.00万元，除保证担保外，予以抵押的在建工程账面价值为2,678,061.33元。

注7 无形资产受限情况如下：

本报告期，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，截至本报告期末，该担保范围借款余额为15,000.00万元。该抵押土地使用权原值为47,918,250.00元，累计摊销为1,118,092.50元，账面价值为46,800,157.50元。

本报告期，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，截至本报告期末，该担保范围借款余额为5,000.00万元。该抵押无形资产账面原值为15,708,431.08元，累计摊销为471,252.92元，账面价值为15,237,178.16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
75,904,302.21	422,100,999.30	-82.02%

## 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	440,000.00	100.00%	自有资金	无	不适用	不适用	已完成		-14,203,869.24	否		
莱茵达体育场馆管理有限公司	场馆运营	其他	9,800,000.00	82.00%	自有资金	缪亮	不适用	不适用	已完成		-7,598,861.01	否		
江苏莱茵达体育发展有限公司	体育活动的组织、策划	其他	2,689,700.00	100.00%	自有资金	无	不适用	不适用	已完成		-404,625.41	否		
南通莱茵达体育文化发展有限公司	体育活动的组织、策划	其他	2,442,100.00	100.00%	自有资金	无	不适用	不适用	已完成		-2,453,791.62	否		
丽水莱茵达体育场馆管理有限公司	场馆运营	其他	18,200,000.00	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		-890,154.69	否		
杭州莱茵达闲林港体育生活有限公司	体育场馆管理	其他	19,000,000.00	100.00%	自有资金	无	不适用	不适用	已完成		-3,003,176.40	否		
杭州莱茵达九沙体育生活有限公司	体育场馆管理、体育活动策划	其他	2,090,000.00	100.00%	自有资金	无	不适用	不适用	已完成		-8,008,519.99	否		
莱茵达体育小镇建设发展有限公司	房地产开发及经营、房	其他	10,926,800.00	100.00%	自有资金	无	不适用	不适用	已完成		-4,587,242.56	否		

	地产租赁、 赛事活动组 织策划等													
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	新设	2,260,700.00	100.00%	自有资金	无	不适用	不适用	已完成		-2,426,031.72	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	1,850,000.00	100.00%	自有资金	无	不适用	不适用	已完成		-2,371,825.00	否		
浙江莱茵体育赛事运 营管理有限公司	体育赛事运 营	其他	140,000.00	100.00%	自有资金	无	不适用	不适用	已完成		-165,889.65	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	1,420,000.00	100.00%	自有资金	无	不适用	不适用	已完成		4,492,412.30	否		
浙江莱茵达电竞文化 发展有限公司	赛事\活动 策划等	其他	65,000.00	90.00%	自有资金	蔡国峰	不适用	不适用	已完成		-245,797.37	否		
嘉兴莱鸿体育文化有 限公司	体育场馆的 设计、施工、 经营管理及 设备安装等	其他	2,150,002.21	100.00%	自有资金	无	不适用	不适用	已完成		-6,876,000.25	否		
杭州莱茵冠体投资管 理有限公司	股权投资	其他	142,000.00	100.00%	自有资金	无	不适用	不适用	已完成		-7,150,614.64	否		
浙江浦江莱茵达能源 发展有限公司	新能源技术 开发、技术 应用	其他	190,000.00	100.00%	自有资金	无	不适用	不适用	已完成		-563,194.45	否		
浙江莱茵达投资管理 有限公司	投资管理	其他	1,408,000.00	100.00%	自有资金	无	不适用	不适用	已完成		-1,220,843.73	否		
浙江莱茵达体育生活	体育场馆管	其他	690,000.00	100.00%	自有资金	无	不适用	不适用	已完成		-825,197.64	否		

有限公司	理													
合计	--	--	75,904,302.21	--	--	--	--	--	--	0.00	-58,503,223.07	--	--	--

### 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

#### (1) 募集资金总体使用情况

适用  不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2014 年	增发	57,850.91	0	48,318.83	9,543.62	9,543.62	16.50%	0	账户已全部注销	0
合计	--	57,850.91	0	48,318.83	9,543.62	9,543.62	16.50%	0	--	0

#### 募集资金总体使用情况说明

公司于 2017 年 12 月 26 日召开的第八届董事会第七十一次会议和第八届监事会第二十二次会议分别审议通过了《关于变更剩余募集资金用途的议案》，并于 2018 年 1 月 11 日召开的 2018 年第一次临时股东大会表决通过了《关于变更剩余募集资金用途的议案》，同意将公司闲置的剩余募集资金及利息约 9,543.62 万元全部用于偿还银行借款。公司已于 2018 年 1 月 18 日偿还银行借款 9,544.69 万元，资金来源于中信银行股份有限公司杭州延安支行（账号 8110801013301298264）。截至 2018 年 12 月 31 日止，上海浦东发展银行股份有限公司杭州文晖支行（账号 95140155000000694）已完成专户注销手续；中信银行股份有限公司杭州延安支行（账号 8110801013301298264）已完成专户注销手续。

#### (2) 募集资金承诺项目情况

适用  不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
1. 余政挂出(2013)7号地块项目	否	30,681.35	30,681.35	0	22,642.37	73.80%			不适用	否
2. 余政挂出(2010)128号地块项目	否	27,169.56	27,169.56	0	25,676.46	94.50%			不适用	否
承诺投资项目小计	--	57,850.91	57,850.91	0	48,318.83	--	--		--	--
超募资金投向										
无										
合计	--	57,850.91	57,850.91	0	48,318.83	--	--	0	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	项目已处置。									
项目可行性发生重大变化的情况说明	项目已处置。									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用									
募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用 截至 2018 年 12 月 31 日止, 公司使用自筹资金对“余政挂出(2010)128号地块项目”募集资金项目累计已投入 207,885,173.25 元, 公司以募集资金置换该预先已投入募集资金投资项目的自筹资金 207,885,173.25 元, 该次置换已经华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)验证并出具会审字[2015]0073号《关于莱茵达置业股份有限公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目的鉴证报告》。									
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用									
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	适用 项目已处置。									
尚未使用的募集资金用途及去向	公司于 2017 年 12 月 26 日召开的第八届董事会第七十一次会议和第八届监事会第二十二次会议分别审议通过了《关于变更剩余募集资金用途的议案》, 并于 2018 年 1 月 11 日召开的 2018 年第一次临									

	时股东大会表决通过了《关于变更剩余募集资金用途的议案》，同意将公司闲置的剩余募集资金及利息约 9,543.62 万元全部用于偿还银行借款。公司已于 2018 年 1 月 18 日偿还银行借款 9,544.69 万元。至此，本次非公开发行募集资金已按计划实施完毕，为方便账户管理，已将专户结余资金（余额全部为利息）合计 3.37 万元转入公司自有资金账户，并对所涉及的全部募集资金专户完成注销手续。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	公司按照相关法律、法规、规范性文件的规定和要求使用募集资金，并对募集资金使用情况及时地进行了披露，不存在募集资金使用及管理的违规情形。

### （3）募集资金变更项目情况

适用  不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

√ 适用 □ 不适用

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格 (万元)	本期初起 至出售日 该资产为 上市公司 贡献的净 利润(万 元)	出售对公司的影响 (注3)	资产出售 为上市公 司贡献的 净利润占 净利润总 额的比例	资产出售 定价原则	是否 为关 联交 易	与交易对方 的关联关系 (适用关联 交易情形)	所涉 及的 资产 是否 已全 部过 户	所涉 及的 债权 债务 是否 已全 部转 移	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
上饶市国有资产经营集团有限公司	杭州市矩阵国际中心(余杭塘路515号)第一幢5-13层、第二幢2-13层,建筑面积共17605.89平方米	2018年03月26日	52,817.67	972.25	1、对上市公司2018年度财务状况、经营成果产生积极影响 2、上述合同的签订对公司业务的独立性无影响,公司主要业务不会因履行合同对上述合同当事人产生依赖性。	247.25%	市场公允价值	否	无关联关系	是	是	已实施	2018年03月24日	具体内容详见公司登载于巨潮咨询网( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )上的《关于拟签署资产交易合同的公告》(公告编号:2018-016)。



## 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
缪亮	场馆公司 82%的股权	2018 年 08 月 28 日	4,407.04	-877.75	本次股权转让是上市公司在稳步落实并持续优化体育产业布局的基础上,对子公司发展战略进行的调整,有利于上市公司改善资产质量和财务状况,本次交易将增加公司的运营资金,能够更好的支持公司战略发展,提高运营及管理效率。本次交易符合公司和全体股东利益。	152.31%	协议定价	否	不适用	否	是	2018 年 08 月 30 日	具体内容详见公司登载于巨潮咨询网( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )上的《关于转让控股子公司股权的公告》(公告编号:2018-057)及《关于转让控股子公司股权的补充



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	166,198,883.13	60,558,453.83	0.00	-26,530,932.88	-26,560,423.20
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	11,219,356.59	-25,387,589.06	20,071,074.32	-17,691,236.35	-18,280,601.95
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	7,894,841.63	7,817,023.63	0.00	-6,949,738.26	-6,949,738.26
杭州高胜置业有限公司	子公司	房地产开发	100,000,000.00	122,304,423.07	100,914,822.89	60,800,000.14	51,148,849.77	51,148,756.46
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	446,802,038.09	272,791,514.63	523,585,005.59	117,682,709.65	88,487,418.18
南京莱茵达置业有限公司	子公司	房地产开发	50,000,000.00	270,274,738.01	95,758,788.21	1,155,485.74	-7,548,312.26	-6,771,241.25
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	144,286,897.36	134,845,760.22	19,730,460.50	12,262,097.57	9,485,296.83
扬州莱茵西湖置业有限公司	子公司	房地产开发	50,000,000.00	54,006,307.40	36,821,278.70	201,250.00	-15,344,931.74	-14,107,910.19

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
无锡莱茵达体育发展有限公司	投资设立	公司大力发展体育产业
重庆莱茵达足球俱乐部有限公司	投资设立	公司大力发展体育产业
扬州唐郡名流会健身休闲有限公司	注销	优化资产结构，集中优势资源大力发展体育产业
黄山莱茵体育发展有限公司	注销	优化资产结构，集中优势资源大力发展体育产业
浙江莱茵润体投资咨询有限公司	注销	优化资产结构，集中优势资源大力发展体育产业
上海浙莱能源贸易有限公司	注销	优化资产结构，集中优势资源大力发展体育产业
莱茵达体育场馆管理有限公司	转让	优化资产结构，改善资产质量
杭州飞马健身有限公司	转让	优化资产结构，改善资产质量
杭州新力源健身有限公司	转让	优化资产结构，改善资产质量
莱茵达（北京）体育场馆管理有限公司	转让	优化资产结构，改善资产质量
莱茵达（绍兴）体育场馆管理有限公司	转让	优化资产结构，改善资产质量
杭州萧山萧东莱茵达体育场馆管理有限公司	转让	优化资产结构，改善资产质量

杭州萧山钱宁莱茵达体育场馆管理有限公司	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

## 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

体育产业作为第三产业中的“朝阳产业”，从其发展规模和结构来看，随着我国经济水平的提升和科学技术的发展，居民生活水平的提高和消费观念的升级，以及市场预期和政策红利的共振，在未来将成为我国经济新的增长点，在国民经济中占据重要地位，并成为国民经济中的支柱产业之一。

#### 1、四大趋势

##### （1）市场环境进一步优化

经过几年的产业发展，体育产业从投资井喷到恢复投资理性，市场环境进一步得到净化。各地对于体育产业发展的政策在 2016 年陆续出台，2019 年将是体育产业项目快速推进落实的关键之年，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，整体环境将得到改善。

##### （2）市场主体快速成长，分化逐渐形成

近两年市场涌现出多家体育上市企业，将迎来体育产业快速发展并分化的时期，这也是考验企业商业模式、运营管理、真实价值的关键一年。中小微体育企业的数量将继续攀升，体育创业的热情延续。体育社会组织的改革和基础建设将是今年的主旋律。

##### （3）产品供给将不断丰富

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都将进一步提升，不断满足日益增长的爱好者需求。

##### （4）体育消费粘性逐步增加

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，2019 年我国的体育消费占比将继续大幅增加，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。

#### 2、五个重点领域

##### （1）体育竞赛表演产业

2018 年 12 月，国务院办公厅发布了《关于加快发展体育竞赛表演产业的指导意见》，2019 年初，关于击剑、马拉松、自行车等项目的产业发展规划也陆续出台，以竞赛表演业为代表的体育服务业也迎来了又一个发展的契机。未来几年足球、篮球、冰雪等项目的赛事 IP 仍将是热点，各类体育运动项目将会呈现百花齐放，迅速扩大的局面，体育服务业的发展将会与文化娱乐等行业深度融合，迅猛发展。2019 年随着体育产业与文化、旅游、制造、地产、商业、互联网等行业的不断融合深化发展，各种商业赛事将会层出不穷。

##### （2）体育小镇和城市体育服务综合体的建设

近年来，特色小镇的建设正在如火如荼地进行，其中运动休闲特色小镇在大健康、全民健身的背景下迎来发展风口。为了更好地促进特色小镇与体育产业结合发展，国家持续出台利好政策。2019 年 3 月，国家体育总局发布了关于印发《运动休闲特色小镇试点项目建设工作指南》的通知，再次为体育小镇的规划建设作出指导。未来，体育小镇将快速发展，数量持续增长。小镇的类型也将更多样，其中冰雪小镇更是在第 24 届冬奥会的背景下得到快速发展。根据住房城乡建设部、国家发展改革委、财政部决定在全国范围开展特色小镇培育工作精神，明确提出，到 2020 年，培育 1000 个左右各具特色、富有活力的休闲旅游、商贸物流、现代制造、教育科技、传统文化、美丽宜居等特色小镇。预计，2019 年国内体育小镇数量将超 130 个，投资规模将近 5000 亿元。

2014 年国务院发布的 46 号文件中首次提出打造城市体育服务综合体的主要任务，而后在 2016 年 7 月发布的《体育产业发展“十三五”规划》将场馆服务业归为重点行业，提出打造体育服务综合体，这个概念更是迅速升温。加之《全民健身计划》、

《体育场馆运营管理办法》等文件的发布，体育服务综合体在“全民健身”和“场馆运营”两个课题中扮演了重要的角色。四年间，在国家及地方的各种政策红利下，体育综合体衍生发展成集聚体育、娱乐、商业等多重特点于一体的消费综合体。政府通过发展体育服务综合体，切实成为拉动体育消费，推动体育产业提质量、上水平、增效益，成为供给侧结构性改革的重要举措。根据相关规划，到 2025 年，我国人均体育场地面积将达到 2 平方米，基于中国目前的场馆存量，还有极大的市场空间。

### （3）冰雪运动产业

2022 年北京冬奥会是我国重要历史节点的重大标志性活动，冬奥会的成功举办离不开冰雪运动的蓬勃发展。近年来，我国在推广冰雪运动方面取得不小成绩，但与世界冰雪强国相比，仍存在竞技水平不高、群众参与面不广、产业基础薄弱等问题，发展任务艰巨繁重。为做好北京冬奥会、冬残奥会备战工作，大力发展冰雪运动，3 月 31 日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《关于以 2022 年北京冬奥会为契机大力发展冰雪运动的意见》，提出到 2022 年，中国冰雪运动总体发展更加均衡，普及程度明显提升，冰雪运动竞技水平明显提高，冰雪产业规模明显扩大，全面提高冰雪运动水平，努力实现中国冰雪运动跨越式发展。同时，要大力普及群众性冰雪运动，广泛开展青少年冰雪运动，加快发展冰雪产业，努力实现带动 3 亿人参与冰雪运动的目标。可以预见，未来，冰雪器材和用品的需求量将激增，冰场、压雪机、造雪机等各类冰雪装备市场需求也将随之不断增长，冰雪设施企业将从中受益，冰雪培训、冰雪旅游、冰雪演绎等需求将日益激增，尤其是在缺冰少冰的南方城市，冰雪产业将具有较大的发展空间。

### （4）体育与大健康

在《健康中国 2030 规划纲要》中，大健康被预测为仅次于房地产的产业，是未来中国引导性产业之一，体育对接健康产业的未来空间巨大。体医结合将是值得体育企业关注的商业机会。

### （5）体育与旅游

当前，公众对体育、对旅游的多样化消费需求日益增长、相互融合、不断升级。从“吃住行”到“游购娱”，再到“运健学”，体育旅游作为一种生活方式越来越受到人们推崇，成为新的消费热点。而体育与旅游的融合，从实质上来讲就是全民健身与全域旅游的全面融合。

2014 年 8 月，《国务院关于促进旅游业改革发展的若干意见》在“积极发展休闲度假旅游”主要任务中明确指出：积极推动体育旅游，加强竞赛表演、健身休闲与旅游活动的融合发展，支持和引导有条件的体育运动场所面向游客开展体育旅游服务。2016 年 5 月 15 日，国家旅游局和国家体育总局签署《关于推进体育旅游融合发展的合作协议》。2016 年 12 月，国家旅游局、国家体育总局联合发布《关于大力发展体育旅游的指导意见》，从国家层面描绘了体育旅游发展的蓝图。意见提出，到 2020 年，在全国建成 100 个具有重要影响力的体育旅游目的地，建成 100 家国家级体育旅游示范基地，推出 100 项体育旅游精品赛事，打造 100 条体育旅游精品线路，培育 100 家具有较高知名度和市场竞争力的体育旅游企业与知名品牌，体育旅游总人数达到 10 亿人次，占旅游总人数的 15%，体育旅游总消费规模突破 1 万亿元。

预计 2019 年体育产业投资更趋于理性，体育竞赛表演产业、体育小镇与体育服务综合体、冰雪运动产业、体育与大健康、体育与旅游等产业将被重点关注。

## （二）发展战略与经营计划

1、聚焦“两大引领”。深入挖掘体育盈利模式，全力聚焦“空间+内容”两大核心引领要素。优化产业结构，剔除不良资产，强化产业赋能，提升产业“含金量”，实现单位资金运作的效能最大化，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，切入公司的产业布局。在产业内容布局上，覆盖空间、金融、文创、投资、赛事、青训、旅游、教育、传媒等内容的全产业内容，深入挖掘“体育+”的模式，推动“体育+教育”“体育+旅游”“体育+制造”“体育+文化”“体育+金融”“体育+人居”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，打造具有莱茵特色的“大体育”内容产品，实现公司综合实力的提升。

2、做实“三大链条”。一是延伸“产业链”，以现有体育小镇、体育生活广场、体育生活馆、体育赛事等为资源优势，带动体育+培训、体育+旅游、体育+康养、体育+传媒等相关业态融合发展，完善“体育+”的产业生态圈；二是提升“价值链”，以专业体育赛事活动、精品赛事为引领，培育或引入精品体育赛事活动，加强与国际体育组织等专业机构交流合作，力争打造国际性、全国性、区域性的体育赛事活动品牌；三是整合“区域链”，实现运动休闲特色小镇与区域经济、社会、城乡建设联动发展，提升区域体育服务供给能力，以长三角、西三角等区域辐射更多区域，做出成效。

3、聚集高端要素。聚焦国家级和省级体育运动项目，吸引体育研究机构、体育专业人才、专业体育组织等要素，自主研发场馆、设施、赛事建设与运营标准，将体育元素全方位融入运动休闲特色小镇、体育综合体的建设与运营，根据核心运动项目和资源特色，多点位孵化产业项目，培育满足多元化需求为目标的“体育+”新业态，实现产品服务有标准，品牌认知上台阶，体育消费有提升。

4、拓宽融资渠道。构建以产业项目为核心，以稳健运营为保障，以持续盈利为根本，以政府资金、政策性资金、社会资本、商业金融、开发性金融等多种资金组合的市场化投融资结构，为体育产业的持续投入和产出，添加润滑剂，力争实现在 2019 年扎实推进体育空间及体育内容整体结构和质量，不断提升企业整体营收规模、净利润。

### （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导致成本上升等风险。

#### 2、产业处发展早期的风险

目前我国对发展体育产业进行大力扶持，但体育产业尚处市场化过程当中，国内赛事、场馆、俱乐部、运动员等领域相对欧美国家的商业化程度还较低，商业模式、盈利模式等处在探索阶段。

#### 3、核心人员流失风险

体育属于人才密集型行业，拥有专业的团队及人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。但仍不排除因核心人员的流失，对公司未来经营和业务的稳定性造成的风险。

#### 4、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和发展体育产业，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。

## 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

2016年度，以公司当时的总股本859,482,633股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.00元（含税），送红股0股（含税），以资本公积金向全体股东每10股转增5股。

2017年度，公司利润分配方案为：不分配，不转增。

2018年度，公司利润分配预案为：不分配，不转增。

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
2018年	0.00	-61,123,353.80	0.00%			0.00	0.00%
2017年	0.00	28,502,095.21	0.00%			0.00	0.00%
2016年	0.00	25,192,167.18	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

### 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

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
股改承诺						
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺						
资产重组时所作承诺						
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	股份限售承诺	自莱茵达控股集团有限公司本次非公开发行的股票上市之日起 36 个月内，不转让本公司所认购的股份。	2014 年 09 月 25 日	36 个月	已履行完毕。
	莱茵达控股集团有限公司及高继胜先生	避免同业竞争的承诺	莱茵达控股集团有限公司自身将不再从事房地产业务，未来所有房地产业务将全部交由莱茵置业（莱茵体育）经营。自本承诺函出具之日起，莱茵达控股集团将认真履行前述承诺并在其作为莱茵置业第一大股东期间未来不会再以参股、控股、联营、合作、合伙、承包、租赁等方式，直接、间接或代表任何人士、公司或单位在中国境内从事房地产开发及销售业务。	2007 年 07 月 20 日	长期	正常履行中。
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺						
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）重要会计政策变更

2017年6月财政部发布了《企业会计准则解释第9号—关于权益法下投资净损失的会计处理》、《企业会计准则解释第10号—关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》、《企业会计准则解释第11号—关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》及《企业会计准则解释第12号—关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》等四项解释，本公司于2018年1月1日起执行上述解释。

根据财政部2018年6月15日发布的《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号）要求，对尚未执行新金融准则和新收入准则的企业应按如下规定编制财务报表：

资产负债表中将“应收票据”和“应收账款”归并至新增的“应收票据及应收账款”项目；将“应收股利”和“应收利息”归并至“其他应收款”项目；将“固定资产清理”归并至“固定资产”项目；将“工程物资”归并至“在建工程”项目；将“应付票据”和“应付账款”归并至新增的“应付票据及应付账款”项目；将“应付股利”和“应付利息”归并至“其他应付款”项目；将“专项应付款”归并至“长期应付款”项目。

利润表中从“管理费用”项目中分拆出“研发费用”项目，在“财务费用”项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目。

本公司根据财会[2018]15号规定的财务报表格式编制2018年度财务报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。相关列报调整影响如下：

2017年12月31日受影响的合并资产负债表和母公司资产负债表

项 目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
应收票据	120,000.00			
应收账款	15,385,491.71		2,565,938.17	
应收票据及应收账款		15,505,491.71		2,565,938.17
应收利息				
应收股利				
其他应收款	194,040,354.17	194,040,354.17	692,257,478.79	692,257,478.79
固定资产	259,750,820.40	259,750,820.40	224,482,835.74	224,482,835.74
固定资产清理				
在建工程	126,596,790.34	126,596,790.34		

工程物资				
应付票据	2,600,000.00			
应付账款	126,418,978.21			
应付票据及应付账款		129,018,978.21		
应付利息	1,332,201.72		448,958.89	
应付股利	5,936,694.76		2,436,694.76	
其他应付款	105,659,946.00	112,928,842.48	868,880,629.20	871,766,282.85
长期应付款				
专项应付款				

## 2017 年度受影响的合并利润表和母公司利润表

项 目	合并利润表		母公司利润表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
管理费用	69,061,281.76	69,061,281.76	27,604,619.49	27,604,619.49
研发费用				

## (2) 重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

## 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

## 1、处置子公司

通过多次交易（一揽子交易）分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置时点	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	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	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	丧失控制权之日剩余股权的比例
莱茵达体育场馆管理有限公司及其六家子公司	2018 年 8 月 28 日	44,070,428.80	注	股权转让	36,477,117.49	2018 年 8 月 28 日	股权转让协议	注

(续上表)

子公司名称	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	丧失控制权之前的各步交易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
莱茵达体育场馆管理有限公司及其六家子公司	41,970,428.80	38,199,169.49	-3,771,259.31	根据股权处置价款及同期贷款利率作为折现率		

注：根据公司与自然人缪亮签署的股权转让协议，公司于 2018 年 9 月开始分 6 年向缪亮转让莱茵场馆 82% 股权。

分步处置股权至丧失控制权过程中的各项交易构成一揽子交易的原因：根据上述股权转让协议，自协议签订并生效之日起，莱茵场馆一切经营管理事务由缪亮负责，缪亮不得要求公司承担任何股东义务，且缪亮不得以任何理由中断、停止收购尚未完成的目标股权。

## 2、其他原因的合并范围变动

### (1) 本期子公司增加情况

①公司全资子公司莱茵小镇于 2018 年 10 月 30 日投资设立无锡莱茵达体育发展有限公司，注册资本 5,000 万元，莱茵小镇占其注册资本的 100%。主要经营体育项目投资、体育运动培训、赛事活动组织策划、物业管理服务等，本报告期将其纳入合并范围。

②公司于 2018 年 2 月 9 日投资设立重庆莱茵达足球俱乐部有限公司，注册资本 1,000 万元，公司占其注册资本的 100%。主要经营承办体育赛事活动、体育用品零售批发等，本报告期将其纳入合并范围。

### (2) 本期子公司减少情况

①公司于 2018 年 5 月 28 日将全资子公司黄山体育注销，注册资本 26,000 万元，公司占其注册资本 100%，本报告期仅将黄山体育利润表、现金流量表纳入合并范围。

②公司全资子公司莱茵冠体注销 1 家其全资子公司，于 2018 年 6 月 6 日将莱茵润体予以注销，注册资本 3,000 万元，莱茵冠体占其注册资本 100%，本报告期仅将莱茵润体利润表、现金流量表纳入合并范围。

③公司全资子公司浙江能源注销 1 家其控股子公司，于 2018 年 7 月 18 日将上海能源予以注销，注册资本 1,000 万元，浙江能源占其注册资本 80%，浙江投资占其注册资本的 20%，本报告期仅将上海能源利润表、现金流量表纳入合并范围。

④公司全资子公司西湖置业注销 1 家其全资子公司，于 2018 年 4 月 25 日将唐郡会馆予以注销，注册资本 20 万元，西湖置业占其注册资本的 100%，本报告期仅将唐郡会馆利润表、现金流量表纳入合并范围。

⑤ 本报告期，公司全资子公司莱茵国投对北京思博特转为权益法核算，因此本报告期未将北京思博特纳入合并范围。

## 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	华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	95
境内会计师事务所审计服务的连续年限	17 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	黄晓、董博佳

境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	2
------------------------	---

当期是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

## 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

公司报告期末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	该案件后经西湖法院执行庭(下称执行庭)于2017年2月21日立案受理,案号:(2017)浙0106执1016号,由执行庭根据判决结果进行强制执行。		
莱茵达体育发展股份有限公司诉杭州简墨投资管理有限公司房屋租赁合同纠纷	301.54	否	尚未执结	(2018)浙0110民初12245号民事判决书	等候执行		
实际施工人刘扣红诉泰州莱茵达置业有限公司建筑施工合同纠纷	447.35	否	和解完成	双方已根据达成的和解协议履行完毕	和解完成		
杭州莱茵冠体投资管理有限公司诉来	711.81	否	尚未裁决	尚未裁决	尚未裁决		

军鸿、费海炳股权转让合同纠纷							
杜华仙诉杭州莱茵达枫潭置业有限公司商品房买卖合同纠纷	994.89	否	尚未判决	尚未判决	尚未判决		

### 十三、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

### 十四、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

公司第一期员工持股计划实施情况

公司于 2016 年 1 月 14 日召开了第八届董事会第二十五次会议及第八届监事会第九次会议，会议审议通过了《莱茵达体育发展股份有限公司第一期员工持股计划（草案）》，拟通过员工持股计划筹资不超过 60,000 万元资金。为优化员工持股方案，公司于 2016 年 1 月 28 日召开了第八届董事会第二十六次会议及第八届监事会第十次会议，会议审议通过了《关于调整〈第一期员工持股计划〉的议案》及《莱茵达体育发展股份有限公司第一期员工持股计划（草案）（修订稿）》；公司于 2016 年 2 月 16 日召开了 2016 年第二次临时股东大会，会议审议通过了《莱茵达体育发展股份有限公司第一期员工持股计划（草案）（修订稿）》；具体内容详见公司于 2016 年 1 月 29 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《关于调整〈第一期员工持股计划〉的公告》（公告编号：2016-017）及《莱茵达体育发展股份有限公司第一期员工持股计划（草案）（修订稿）》。

为顺利实施员工持股计划，结合公司实际情况，公司于 2016 年 3 月 16 日召开了公司第八届董事会第二十九次会议及第八届监事会第十三次会议，会议审议通过了《关于调整〈第一期员工持股计划〉的议案》及《莱茵达体育发展股份有限公司第一期员工持股计划（草案）（修订稿）》；具体内容详见公司于 2016 年 3 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《关于调整〈第一期员工持股计划〉的公告》（公告编号：2016-035）及《莱茵达体育发展股份有限公司第一期员工持股计划（草案）（修订稿）》。

公司第一期员工持股计划于 2016 年 3 月 23 日通过“财通证券资管莱茵体育 1 号集合资产管理计划”向高靖娜女士（控股股东一致行动人）、上海国际信托有限公司通过大宗交易的方式，以均价 15.33 元/股，受让公司股份 39,080,000 股，占公司总股本的 4.55%，锁定期为 12 个月，存限期为 24 个月。

公司于 2017 年 6 月 2 日实施 2016 年度权益分派方案，以公司资本公积金想全体股东每 10 股转增 5 股，该权益分配方案实施后，公司第一期员工持股计划通过“财通证券资管莱茵体育 1 号集合资产管理计划”持有公司股份 58,620,000 股，占总股本的 4.55%。

公司第一期员工持股计划通过“财通证券资管莱茵体育 1 号集合资产管理计划”持有公司股份的存续期于 2018 年 3 月 23 日届满，公司第一期员工持股计划已于 2018 年 2 月 27 日实施完毕并终止，具体内容详见公司于 2018 年 2 月 28 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《关于公司第一期员工持股计划股票出售完毕及终止的公告》（公告编号：2018-014）。

## 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

公司报告期末未发生与日常经营相关的重大关联交易。

### 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

### 3、共同对外投资的关联交易

适用  不适用

公司报告期末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)
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
湖州宏业石油有限公司	子公司少数股东	往来款	是	1,035.56					1,035.56
杭州高运房地产开发有限公司	子公司少数股东	往来款	是	1,960		784			1,176
莱茵达(桐庐)体育发展有限公司	联营企业	往来款	是	6,273.73	2,400.42	1.15			8,673
莱茵达(桐庐)体育发展有限公司	联营企业	往来款利息	是	0	692.76		8.00%		692.76
鸿翔控股集团有限公司	子公司少数股东	往来款	是	0	900	900			0
赵青松	子公司少数股东	往来款	是	303.42					303.42
浙江鸿翔建设集团股份有限公司	子公司少数股东控制的企业	往来款	是	0	13,550	13,550			0
嘉兴鸿翔企业管理有限公司	子公司少数股东控制的企业	往来款	是	0	540				540
浙江鸿翔建筑设计有限公司	子公司少数股东控制的企业	往来款	是	0	2	2			0
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经营过程中发生的,不会对公司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)
缪亮	本期处置子公司少数股东	往来款	205		205			0
丽水市星球体育发展有限公司	子公司少数股东	往来款	75		75			0
香港鸿翔企业管理有限公司	子公司原少数股东	往来款	4,531.49		56.89			4,474.6



浙江万马房地产集团有限公司	已注销子公司少数股东	往来款	182.6					182.6
浙江省二轻房地产开发有限公司	已注销子公司少数股东	往来款	213.71					213.71
浙江省轻纺集团轻工业有限公司	子公司少数股东	应付股利	350		350			
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经营过程中发生的，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

(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

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额	备注
浙江莱茵达智慧地产有限公司	管理服务费	6,982,946.48	633,713.59	公司子公司丽水场馆、闲林港、西部体育、南京置业等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 6,982,946.48 元。
浙江鸿翔建设集团股份有限公司	接受工程建设劳务	165,500,000.00		
浙江鸿翔建筑设计有限公司	接受工程设计劳务	1,149,750.00		
杭州蓝特信息技术有限公司	接受工程劳务	17,399,843.53		

出售商品、提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额	备注
莱茵达（桐庐）体育发展有限公司	资金拆借利息	6,927,575.34		
浙江莱茵鸿翔体育产业有限公司	赛事运营收入		388,349.52	全国家庭健身挑战赛

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) 本报告期内未发生关联托管、承包情况。

(3) 关联租赁情况

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	1,820,858.01	2,330,145.60
浙江莱茵达智慧地产有限公司	莱茵达大厦 21 层 2102	602,819.53	601,116.24
浙江省轻纺集团轻工业有限公司	莱茵达大厦 15 层 1502	254,826.28	181,318.14
杭州莱茵达枫凯置业有限公司	杭州市余杭区月荷路 34 号、36 号、38 号、40 号、42 号		366,793.35

#### (4) 其他关联交易

公司及其子公司经莱茵达集团许可无偿使用其持有的第 4139697、4139705、4139747、4139750、4139754 号五项商标。此外，根据莱茵达集团与公司签署的相关《商标使用许可合同》，莱茵达集团许可公司及其下属公司无偿使用其持有的第 1559968、1511887、4139700、4139749 号商标。莱茵达集团已就许可公司使用该等商标向国家工商行政管理总局商标局提交备案申请，许可期限至该等商标有效期届满之日。

## 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、闲林港、西部体育、南京置业等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 6,982,946.48 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，截止本报告期末，出租面积 16221.19 平方米，出租率为 96.25%。报告期内实现租赁收入 19,730,460.5 元，实现净利润 948.53 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，截止本报告期末，出租面积 13844.62 平方米，出租率为 89.95%，报告期实现租赁收入 28,659,576.99 元，实现净利润 8,848.74 万元，均为非关联方租赁。

(3) 公司全资子公司西部体育向重庆世澳实业有限公司租赁坐落于重庆市九龙坡区盘龙体育公园，作为重庆盘龙体育生活广场运营，租金时间段为 2017 年 9 月 1 日至 2037 年 8 月 31 日，前四年半年租金为 622 万元，四年半后以 840 万元年租金为基数，每两年增长 5%，租金总额为 1.83 亿人民币。根据签订的《盘龙体育公园租赁合同》与《盘龙体育公园项目移交备忘录》，西部体育将于 2019 年度支付租金 560 万元。

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% 以上的租赁项目。

## 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;抵押	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;抵押	3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;抵押	3年	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	22,000	连带责任保证;抵押	2年	是	是
杭州莱骏投资管理有限公司	2016年07月05日	30,000	2016年08月22日	600	连带责任保证;抵押	22个月	是	是
杭州莱骏投资管理有限公司	2016年07月05日	30,000	2016年08月22日	13,200	连带责任保证;抵押	25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	290	连带责任保证;抵押	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;抵押	35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;抵押	29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07月19日	930	连带责任保证;抵押	53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07月19日	100	连带责任保证;抵押	29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07月19日	100	连带责任保证;抵押	23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09月28日	1,660	连带责任保证;抵押	51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09月28日	170	连带责任保证;抵押	27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09月28日	170	连带责任保证;抵押	21个月	否	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	2,090	连带责任保证;抵押	4年	否	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;抵押	2年	否	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;抵押	1年半	否	是
浙江莱茵达新能源集团有限公司	2017年05月06日	5,000	2017年05月24日	3,000	连带责任保证;抵押	1年	是	是
浙江莱茵达新能源集团有限公司	2017年05月06日	5,000	2017年07月03日	2,000	连带责任保证;抵押	1年	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	2,176	连带责任保证;抵押	3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;抵押	1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;抵押	1年	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05月24日	888.45	连带责任保证;抵押	47个月	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08月30日	734.43	连带责任保证;抵押	50个月	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11月07日	401.12	连带责任保证;抵押	47个月	否	是
丽水莱茵达体育场馆管理有限公司	2018年05月23日	32,500	2018年06月14日	15,000	连带责任保证;抵押	16年半	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			37,500	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				22,520
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			37,500	报告期末对子公司实际担保余额合计				36,000

				(B4)				
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）		37,500		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）				22,520
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）		37,500		报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）				36,000
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				28.45%				
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）								5,000
上述三项担保金额合计（D+E+F）								5,000
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 10,000 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）公司对莱骏投资公司在稠州银行的贷款 13,800 万元，除承担连带责任保证外，还用莱茵达大厦进行抵押。（3）公司对南京置业在江苏紫金银行的贷款 6,000 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。（4）公司对闲林港公司在北京银行的贷款 5,000 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。（5）公司对丽水场馆公司在中国工商银行的贷款 15,000 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	2,620	1,000	0
合计		2,620	1,000	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

单位：万元

受托机构名称 (或受托人姓名)	受托机构(或受托人)类型	产品类型	金额	资金来源	起始日期	终止日期	资金投向	报酬确定方式	参考年化收益率	预期收益(如有)	报告期实际损益金额	报告期损益实际收回情况	计提减值准备金额(如有)	是否经过法定程序	未来是否还有委托理财计划	事项概述及相关查询索引(如有)
中信银行延安支行	银行金融机构	保本浮动收益型	100	自有资金	2018年01月05日	2018年01月11日	投资于银行间市场信用等级较高、流	年化收益率 2.65%	2.65%	0.04	0.04	0.04		是	否	

							动性较好的 债券、货币市 场工具									
中信银行延安 支行	银行金 融机构	保本浮动收 益型	100	自有资金	2018年01 月05日	2018年01 月23日	同上	年化收 益率 2.65 %	2.65%	0.13	0.13	0.13		是	否	
中信银行延安 支行	银行金 融机构	保本浮动收 益型	350	自有资金	2018年01 月05日	2018年01 月24日	同上	年化收 益率 2.65 %	2.65%	0.48	0.48	0.48		是	否	
中信银行延安 支行	银行金 融机构	保本浮动收 益型	470	自有资金	2018年01 月05日	2018年01 月26日	同上	年化收 益率 2.65 %	2.65%	0.72	0.72	0.72		是	否	
宁波银行大江 东支行	银行金 融机构	保本浮动收 益型	100	自有资金	2018年10 月15日	2018年10 月24日	同上	年化收 益率 2.33 %	2.33%	0.06	0.06	0.06		是	否	
浙商银行东新 支行	银行金 融机构	非保本浮动 收益型	500	自有资金	2018年11 月30日	2018年12 月21日	投资于银行 间市场信用 等级较高、流 动性较好的 债券、货币市 场工具	年化收 益率 3.0 %	3.00%	0.86	0.86	0.86		是	否	
浙商银行东新 支行	银行金 融机构	非保本浮动 收益型	1,000	自有资金	2018年11 月30日	2019年01 月11日	同上	年化收 益率 3.3 %	3.30%	0	0	0		是	否	
合计			2,620	--	--	--	--	--	--	2.29	2.29	--		--	--	--

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。2018年度，公司共召开3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工作运行情况，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，2018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

不适用。

## 十九、其他重大事项的说明

适用  不适用

### （一）公司董事会及监事会换届选举

报告期内，公司于2018年5月23日召开了公司2017年度股东大会，审议通过了《关于董事会换届选举的议案（选举非独立董事）》、《关于董事会换届选举的议案（选举独立董事）》及《关于监事会换届选举的议案》，分别选举了公司第九届董事

会成员及第九届监事会成员，任期三年，自2017年度股东大会审议通过之日起至届满之日止。

#### （二）公司签署日常经营重大合同（含框架性协议）

公司于2018年2月12日召开了公司第八届董事会第七十三次会议，会议审议通过了《关于与重庆两江新区置业发展有限公司签署战略投资协议的议案》，同意公司与重庆两江新区置业发展有限公司签署《战略投资协议》，双方拟共同发起成立合作公司，拟以该公司作为平台开发建设“莱茵体育·两江魅力——绿茵生活小镇”项目，具体内容详见公司于2018年2月13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《关于与重庆两江新区置业发展有限公司签署战略投资协议的公告》（公告编号：2018-010）。

公司于2018年9月7日召开了第九届董事会第四次会议，会议审议通过了《关于公司与重庆两江新区管理委员会签署投资协议的议案》，同意公司与重庆两江新区管理委员会签署《两江莱茵达赛事中心项目投资协议》，在重庆两江新区管委会所管辖的两江新区龙兴片区建设投资不低于48亿元，总占地约597亩的“两江莱茵达赛事中心”（项目暂定名称，最终名称以政府主管部门核准的名称为准），具体内容详见公司于2018年9月8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《关于公司与重庆两江新区管理委员会签署投资协议的公告》（公告编号：2018-063）。

#### （三）募集资金的管理和使用情况说明

公司于2017年12月14日召开了第八届董事会第六十九次会议，会议审议通过了《关于变更募集资金专项账户的议案》，同意公司在中信银行股份有限公司杭州延安支行（以下简称“中信银行”）开设募集资金专项账户（账户：8110801013301298264），该账户仅用于2014年非公开发行剩余募集资金余额的存放和使用，在公司保荐机构西南证券与中信银行签订新的《募集资金专户存储三方监管协议》后，将原招商银行的募集资金专项账户资金余额全部转入新开专户，资金划转完成后撤销了原招商银行账户。该次募集资金专项账户变更后，未改变募集资金用途，不影响募集资金投资计划。具体内容详见公司分别于2017年12月15日、2018年1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>）的《关于变更募集资金专项账户的公告》（公告编号：2017-128）、《关于变更募集资金专项账户后签署募集资金专户存储三方监管协议的公告》（公告编号：2018-005）。

公司分别于2017年12月26日、2018年1月11日召开了第八届董事会第七十一次会议、第八届监事会第二十二次会议和2018年度第一次临时股东大会，会议审议通过了《关于变更剩余募集资金用途的议案》，同意将公司闲置的剩余募集资金及利息人民币9,543.62万元全部用于偿还银行借款。具体内容详见公司于2017年12月27日登载于《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）的《关于变更剩余募集资金用途的公告》（公告编号：2017-136）。

鉴于公司非公开发行募集资金已按计划实施完毕，为方便账户管理，公司已将存储于募集资金专户中的结余22,696.44元（均为银行存款利息余额）转入公司自有资金账户，并于2018年11月12日办理完成了相关专户的注销手续。账户注销后，公司与保荐机构西南证券及中信银行签署的《募集资金专户存储三方监管协议》相应终止。具体内容详见公司于2018年11月13日登载于《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）的《关于公司注销募集资金专户的公告》（公告编号：2018-081）。

#### （四）关于公司控股股东拟发生变更的说明

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。

根据《股份转让协议》，成都体投集团已按照约定支付第一期全部股权转让价款，莱茵达集团已于2019年4月1日、4月2日、4月3日将合计400,477,961股股份质押给成都体投集团并办理质押登记手续。

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。

本次控制权变更事项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)及《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)。

## 二十、公司子公司重大事项

√ 适用 □ 不适用

(1) 公司全资子公司杭州莱茵达枫潭置业有限公司于2018年3月与上饶市国有资产经营集团有限公司签署《商品房买卖合同》，约定将枫潭置业拥有的位于杭州市拱墅区矩阵国际中心(余杭塘路515号)第1幢第5-13层、第2幢第2-13层，建筑面积共17,605.89平方米以人民币52817.67万元出售。具体内容详见公司于2018年3月24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《关于拟签署资产交易合同的公告》(公告编号: 2018-016)。截至本报告披露日，公司已收到全部交易款项，本次交易已完成。

(2) 公司全资子公司莱茵达体育小镇建设发展有限公司于2018年7月26日与无锡锡东新城管理委员会在无锡签署了《锡东新城商务区体育综合体项目合作框架协议书》，拟依托莱茵达体育的专业体育场馆运营能力、专业场馆规划设计管理水平，引入众多体育品牌立足锡东，开展体育培训等体育服务，辐射无锡乃至环太湖地区，打造成为锡山区现代服务业发展的一大品牌亮点。

公司于2018年10月19日召开了第九届董事会第六次会议，审议通过了《关于全资子公司对外投资的议案》，同意小镇公司在无锡市锡山区以自有资金5,000万元设立全资子公司无锡莱茵达体育发展有限公司(暂定名，最终以工商登记核准的名称为准)。截至本报告披露日，小镇公司已完成二级全资子公司的工商设立登记并取得无锡市锡山区市场监督管理局颁发的营业执照。

具体内容详见公司分别于2018年7月27日、10月20日、11月2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签署合作框架协议的公告》(公告编号: 2018-049)、《关于全资子公司对外投资的公告》(公告编号: 2018-074)及《关于全资子公司完成设立暨锡东体育综合体项目的进展公告》(公告编号: 2018-080)。

(3) 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，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)。截至本报告披露日，交易对方已按约定将全部交易款打入监管账户，本次交易尚在进行中。

(4) 公司于2018年2月9日投资设立重庆莱茵达足球俱乐部有限公司，注册资本1,000万元，公司占其注册资本的100%，主要经营范围为承办经批准的体育赛事活动；从事体育技术领域内的技术转让、技术咨询、技术服务；设计、制作、代理国内广告；批发、零售体育用品等。

(5) 报告期内，公司注销了以下子公司及合伙企业：

序号	公司名称	注销时间
1	扬州唐郡名流会健身休闲有限公司	2018年4月25日
2	黄山莱茵体育发展有限公司	2018年5月28日
3	浙江莱茵润体投资咨询有限公司	2018年6月6日
4	上海浙莱能源贸易有限公司	2018年7月18日
5	珠海益弘股权投资企业(有限合伙)	2018年8月9日
6	杭州翰泽投资管理合伙企业(有限合伙)	2018年11月9日

7	珠海晟棋股权投资企业（有限合伙）	2018年11月13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	895,670	0.07%				-91,575	-91,575	804,095	0.06%
3、其他内资持股	895,670	0.07%				-91,575	-91,575	804,095	0.06%
其中：境内法人持股	525,166	0.04%						525,166	0.04%
境内自然人持股	370,504	0.03%				-91,575	-91,575	278,929	0.02%
二、无限售条件股份	1,288,328,279	99.93%				91,575	91,575	1,288,419,854	99.94%
1、人民币普通股	1,288,328,279	99.93%				91,575	91,575	1,288,419,854	99.94%
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

报告期内，历任董秘徐超先生持有的高管锁定股45,675股解除限售；历任财务总监徐兰芝女士持有的高管锁定股45,900股解除限售，合计91,575股解除限售。

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

股份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	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
徐超	45,675	-45,675	0	0	高管锁定股	2018年10月8日
徐兰芝	45,900	-45,900	0	0	高管锁定股	2018年12月1日
合计	91,575	-91,575	0	0	--	--

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用  不适用

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用  不适用

### 3、现存的内部职工股情况

适用  不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	88,468	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	88,754	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
莱茵达控股集团有限公司	境内非国有法人	47.70%	614,920,180	0		614,920,180	质押	611,699,996
高靖娜	境内自然人	6.16%	79,380,000	0		79,380,000	质押	79,380,000

许华	境内自然人	0.38%	4,914,577	新进		4,914,577		
蔡迪敏	境内自然人	0.29%	3,724,720	0		3,724,720		
须佳雯	境内自然人	0.29%	3,690,000	-22375		3,690,000		
邢宏图	境内自然人	0.27%	3,488,800	-336800		3,488,800		
张剑波	境内自然人	0.23%	3,028,100	新进		3,028,100		
林仙琴	境内自然人	0.21%	2,744,866	0		2,744,866		
林俊波	境内自然人	0.20%	2,533,250	新进		2,533,250		
陶大宁	境内自然人	0.19%	2,400,000	新进		2,400,000		
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	前十名股东中第一大股东莱茵达控股集团有限公司与第二大股东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					
莱茵达控股集团有限公司	614,920,180	人民币普通股	614,920,180					
高靖娜	79,380,000	人民币普通股	79,380,000					
许华	4,914,577	人民币普通股	4,914,577					
蔡迪敏	3,724,720	人民币普通股	3,724,720					
须佳雯	3,690,000	人民币普通股	3,690,000					
邢宏图	3,488,800	人民币普通股	3,488,800					
张剑波	3,028,100	人民币普通股	3,028,100					
林仙琴	2,744,866	人民币普通股	2,744,866					
林俊波	2,533,250	人民币普通股	2,533,250					
陶大宁	2,400,000	人民币普通股	2,400,000					
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	前十名股东中第一大股东莱茵达控股集团有限公司与第二大股东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 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	不适用。							

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



是  否

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

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

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
莱茵达控股集团有限公司	高靖娜	1995 年 04 月 20 日	统一社会信用代码： 913300002539065131	创业投资（不得从事担保和房地产业务；不得参与发起或管理公募或私募证券投资基金、投资金融衍生品；不得以公开方式募集资金、吸收公众存款、发放贷款；不得从事证券、期货类投资；不得公开交易证券类投资产品或金融衍生产品；不得经营金融产品、理财产品和相关衍生业务。），纺织原料、金属材料（不含钢材）、化工原料（不含危险品及易制毒品）、装饰材料、五金交电、电梯、家用电器、煤炭（无储存）、矿产品、木浆的销售、房屋租赁，物业管理，计算机软件设计及系统集成工程，经营进出口业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
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

公司报告期控股股东未发生变更。

## 3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

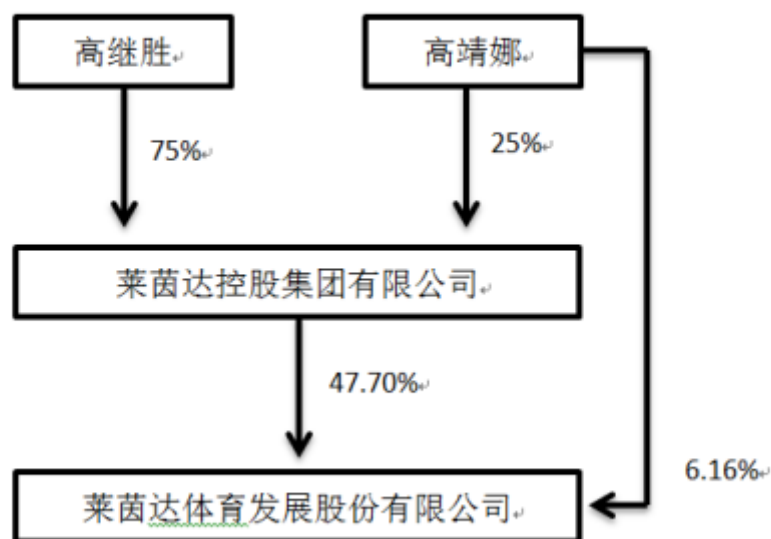
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
高继胜	本人	中国	是
高靖娜	一致行动（含协议、亲属、同一控制）	中国	是
主要职业及职务	高继胜先生担任莱茵达体育发展股份有限公司董事长；高靖娜女士担任控股股东莱茵达控股集团有限公司执行董事。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	不适用。		

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

#### 4、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 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)	本期减持股数 量(股)	其他增减变动 (股)	期末持股数 (股)
高继胜	董事长	现任	男		2002年02月28日	2021年05月23日					
刘晓亮	副董事长	现任	男		2016年01月06日	2021年05月23日	84,150				84,150
刘晓亮	总经理	现任	男		2015年12月16日	2021年06月01日					
田红	董事	现任	女		2018年05月23日	2021年05月23日					
田红	副总经理	现任	女		2018年06月01日	2021年06月01日					
郦琦	董事	现任	女		2012年05月08日	2021年05月23日	18,900				18,900
陶椿	董事	现任	女		2002年02月28日	2021年05月23日	137,456				137,456
许忠平	董事	现任	男		2016年01月06日	2021年05月23日	131,400				131,400
张海峰	独立董事	现任	男		2018年05月23日	2021年05月23日					
黄海燕	独立董事	现任	男		2016年09月20日	2021年05月23日					
黄平	独立董事	现任	男		2018年05月23日	2021年05月23日					
丁士威	监事	现任	男		2012年05月08日	2021年05月23日					
朱恩良	监事	现任	男		2015年04月08日	2021年05月23日					
韩轩刚	监事	现任	男		2018年05月23日	2021年05月23日					
张建敏	副总经理	现任	男		2017年08月16日	2021年06月01日					
姚振彦	副总经理	现任	男		2017年05月18日	2021年06月01日					
程沧	董事会秘书	现任	男		2018年06月01日	2021年06月01日					

高翔	财务总监	现任	男		2018年06月01日	2021年06月01日					
高建平	董事	离任	男		2003年05月16日	2018年05月23日					
黄董良	独立董事	离任	男		2012年05月08日	2018年05月23日					
徐林德	独立董事	离任	男		2015年04月08日	2018年05月23日					
陈炜	监事	离任	男		2012年05月08日	2018年05月23日					
徐兰芝	副总经理	离任	女		2016年09月29日	2018年06月01日	61,200				61,200
徐兰芝	财务总监	离任	女		2014年09月26日	2018年06月01日					
李钢孟	董事会秘书	离任	男		2017年06月19日	2018年06月01日					
合计	--	--	--	--	--	--	433,106	0	0		433,106

## 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
高建平	董事	任期满离任	2018年05月23日	届满离任
黄董良	独立董事	任期满离任	2018年05月23日	届满离任
徐林德	独立董事	任期满离任	2018年05月23日	届满离任
陈炜	监事	任期满离任	2018年05月23日	届满离任
徐兰芝	副总经理、财务总监	任期满离任	2018年06月01日	届满离任
李钢孟	董事会秘书	任期满离任	2018年06月01日	届满离任

## 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

1、高继胜，董事长，男，1952年10月出生，中国国籍，拥有澳门永久居留权，大学本科学历，国家二级篮球裁判。曾任浙江萧山二轻工业总公司副总经理、萧山市国营工业总公司总经理。现任本公司董事长、莱茵达控股集团有限公司董事长，兼浙商总会体育产业委员会主席、浙江省足球协会顾问、浙江省篮球协会顾问、亚洲职业篮球发展有限公司主席、浙江省马术协会副会长及浙江省高尔夫球协会副主席等职。

2、刘晓亮，董事，男，1968年6月出生，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。现任本公司副董事长兼总经理。

3、田红，董事，女，1968年2月出生，中国国籍，无永久境外居留权，大学本科学历。曾任珠海中珠集团股份有限公司副总经理。现任本公司董事兼副总经理，兼珠海中珠创业投资有限公司董事长；珠海市新依科蓝氧科技股份有限公司董事长及新依科子公司珠海市新依科蓝氧科技研究院有限公司、珠海市新依科软件技术有限公司、西安新依科医药有限公司执行董事；新依科子公司四川汇诚医院管理有限公司董事长；新依科员工持股平台（珠海蓝天使股权投资中心(有限合伙)）执行事务合伙人。

4、郦琦，董事，女，1976年2月出生，中国国籍，大学本科学历。曾就职于浙江省轻工业公司财务部、航天通信控股集团有限公司财务部。历任莱茵达控股集团有限公司财务部副经理、经理，现任莱茵达控股集团有限公司总裁。

5、陶椿，董事，女，1972年7月出生，中国国籍，硕士学历。1998年至1999年受浙江省政府派遣到日本福井县学习进修；1999年至2007年历任浙江莱茵达房地产有限公司总经理；南京莱茵达置业有限公司总经理；扬州莱茵达置业有限公司董事长；扬州莱茵西湖置业有限公司总经理；莱茵达控股集团有限公司常务副总裁。杭州市西湖区政协委员。

6、许忠平，董事，男，1961年10月出生，中国国籍，大专文化。曾任浙江省轻工业公司副总经理，浙江省轻纺集团轻工业有限公司副总经理，南通莱茵达置业有限公司总经理，莱茵达体育发展股份有限公司副总经理、财务总监，现任莱茵达控股集团副总裁。

7、张海峰，独立董事，男，1955年2月出生，中国国籍，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。

8、黄海燕，独立董事，男，1981年9月出生，中国国籍，体育学博士学位，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，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证书。历任上海体育学院讲师、副教授、中国体育科学学会体育产业分会秘书处主任。现为上海体育学院体育产业发展研究院副院长、教授、博士生导师，中国体育科学学会体育产业分会副秘书长。

9、黄平，独立董事，男，1969年2月生，中国国籍，副教授，会计学博士，。1998年1月获上海财经大学会计学硕士学位；2015年12月获中南财经政法大学会计学博士学位。1992年7月，毕业于浙江财经大学财政学，本科。1992年8月任职于浙江财经大学人事处人事科，曾任副科长；2000年至今任浙江财经大学会计学院国际会计系教师，曾任系党支部书记。现任浙江财经大学副教授、永安期货有限公司独立董事、汉嘉设计独立董事、得邦照明独立董事。

### （二）监事会成员

1、丁士威，监事会主席，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，现任莱茵达控股集团有限公司财务金融部经理。

2、朱恩良，监事，男，1977年11月出生，大学文化，中级会计师，曾就职于实事集团有限公司审计部经理，浙江昆仑建设集团股份公司财务部副经理，现任职于莱茵达控股集团有限公司财务经理。

3、韩轩刚，职工代表监事，男，1972年6月出生，大专文化，曾担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，现任公司总经理助理。

### （三）高级管理人员

1、刘晓亮，总经理，男，1968年6月出生，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。现任本公司副董事长兼总经理。

2、田红，副总经理，女，1968年2月出生，中国国籍，无永久境外居留权，大学本科学历。曾任珠海中珠集团股份有限公司副总经理。现任本公司董事兼副总经理，兼珠海中珠创业投资有限公司董事长；珠海市新依科蓝氧科技股份有限公司董事长及新依科子公司珠海市新依科蓝氧科技研究院有限公司、珠海市新依科软件技术有限公司、西安新依科医药有限公司执行董事；新依科子公司四川汇诚医院管理有限公司董事长；新依科员工持股平台（珠海蓝天使股权投资中心(有限合伙)）执行事务合伙人。现任本公司副总经理。

3、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。

4、姚振彦，副总经理，男，1974年1月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历。曾任北京众辉国际体育管理有限公司事业发展部总监、北京神州星源体育发展有限公司副总经理、北京欧迅体育文化股份有限公司副总经理。现任公司副总经理，兼上海交大安泰—沙池体育产业高级工商管理核心课程项目课程教授。

5、程沧，董事会秘书，男，1969年11月出生，中国国籍，无境外永久居留权，工商管理硕士。曾任中国建昊集团资产管理部项目经理、北京宜众通达财经公关公司上海分公司总经理、国海证券上海宝源路营业部副总经理、珠海中珠创业投资有限公司投资总监、深圳前海平步投资管理有限公司总经理、深圳前海平步投资管理有限公司风控负责人。现任公司董事会秘书兼战略投资部总经理。

6、高翔，财务总监，男，1986年10月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历，注册会计师。曾任浙江韦宁会计师事务所有限公司审计专员。现任公司财务总监。

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
高继胜	莱茵达控股集团有限公司				是
郦琦	莱茵达控股集团有限公司				是
许忠平	莱茵达控股集团有限公司				是
丁士威	莱茵达控股集团有限公司				是

朱恩良	莱茵达控股集团有限公司				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
黄平	浙江财经大学	副教授			是
黄平	永安期货股份有限公司	独立董事			是
黄平	汉嘉设计集团股份有限公司	独立董事			是
黄平	横店集团得邦照明股份有限公司	独立董事			是
张海峰	中国健美协会	主席			否
黄海燕	上海体育学院任科学研究院	副院长			是
黄海燕	上海运动与健康产业协同创新中心	副主任			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

#### 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368.28万元。

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
高继胜	董事长	男	67	现任	67	是
刘晓亮	董事、总经理	男	51	现任	54	否
田红	董事、副总经理	女	51	现任	32	否
郦琦	董事	女	43	现任	0	是
许忠平	董事	男	58	现任	0	是
陶椿	董事	女	47	现任	0	否
张海峰	独立董事	男	64	现任	4.66	否
黄海燕	独立董事	男	38	现任	8	否
黄平	独立董事	男	50	现任	4.66	否
丁士威	监事会主席	男	45	现任	0	是
朱恩良	监事	男	42	现任	0	是
韩轩刚	监事	男	47	现任	31	否



姚振彦	副总经理	男	45	现任	37.3	否
张建敏	副总经理	男	42	现任	37.3	否
程沧	董事会秘书	男	50	现任	27.5	否
高翔	财务总监	男	33	现任	15.27	否
高建平	董事	男	60	离任	0	是
黄董良	独立董事	男	64	离任	3.33	否
徐林德	独立董事	男	57	离任	3.33	否
陈炜	监事	男	36	离任	15.27	否
徐兰芝	副总经理、财务总监	女	42	离任	16	否
李钢孟	董事会秘书	男	34	离任	11.66	否
合计	--	--	--	--	368.28	--

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

母公司在职工的数量（人）	46
主要子公司在职工的数量（人）	128
在职工的数量合计（人）	174
当期领取薪酬员工总人数（人）	220
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	31
技术人员	90
财务人员	25
行政人员	28
合计	174
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	18
本科	93
大专	57

其他	6
合计	174

## 2、薪酬政策

公司根据国家法律法规相关政策制定了薪酬制度，确定高激励的薪酬分配体系，激发员工活力，共同分享公司发展所带来的收益，把员工个人业绩与公司整体业绩有效结合起来，建立吸引、激励和保留人才的机制，推进公司发展战略的实现。注重内部部门与岗位之间的相对公平，奖金总额与公司业绩相匹配、个人基本薪酬与个人岗位相对价值相匹配、个人奖金与个人绩效相匹配的。畅通的人事升迁通道、用人唯才、选拔有能力的员工、塑造高素质、高效能、高待遇的工作环境，强调薪酬在同行中的竞争性，不断提高员工的忠诚度与贡献度，是实现公司、员工、客户、股东四满意的保证。

## 3、培训计划

公司十分注重人才培养，旨在建设与公司发展相匹配的优秀团队，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。公司对员工培训进行考核，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。

## 4、劳务外包情况

适用  不适用

## 第九节 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 2 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 12 次董事会，公司董事会认真履行有关法律、法规和公司章程规定的职责，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 4 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》、《上海证券交易所股票上市规则》及公司制定的《莱茵达置业股份有限公司信息披露管理制度》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

公司与大股东之间在业务、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，大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，公司总裁及副总裁、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任何职务。

### （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 年第一次临时股东大会	临时股东大会	53.90%	2018 年 01 月 11 日	2018 年 01 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（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）上的《2018 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2018-004）；
2017 年度股东大会	年度股东大会	53.97%	2018 年 05 月 23 日	2019 年 05 月 24 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（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）上的《2017

					年度股东大会决议公告》(公告编号: 2018-041);
2018 年第二次临时股东大会	临时股东大会	54.14%	2018 年 09 月 14 日	2018 年 09 月 15 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 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ) 上的《2018 年第二次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2018-067)。

## 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	12	6	6	0	0	否	3
张海峰	7	1	6	0	0	否	2
黄平	7	1	6	0	0	否	2
黄董良	5	5	0	0	0	否	1
徐林德	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、募集资金使用、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 2018 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。年终按照高管人员绩效考评，发放绩效奖金；高管人员的个人绩效奖金与公司经营目标挂钩；完成公司年度经营目标后，对上述人员进行个人绩效奖金发放。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上年生产经营计划对公司高管人员进行考核，在不超过规定的年薪总额度范围内，具体确定各高管人员的年薪数额及发放方式。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	2019 年 04 月 26 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )	
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		100.00%
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		100.00%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>(1) 重大缺陷：①控制环境无效；②高级管理层中的任何程度的舞弊行为；③注册会计师发现当期财务报告存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；④公司更正已公布的财务报告；⑤公司审计委员会和内部审计部对内部控制的监督无效。(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。</p>	<p>(1) 重大缺陷：①决策程序导致重大失误；②重要业务缺乏制度控制或系统性失效，且缺乏有效的补偿性控制；③中高级管理人员和高级技术人员流失严重；④内部控制评价的结果特别是重大缺陷未得到整改；⑤其他对公司产生重大负面影响的情形。(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。</p>
定量标准	<p>(1) 重大缺陷：错报金额为公司利润总额的 5% 及以上或公司总资产的 1% 及以上；(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。</p>	<p>(1) 重大缺陷：造成直接财产损失占公司资产总额 1% 及以上的为重大缺陷。(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。</p>
财务报告重大缺陷数量 (个)		0
非财务报告重大缺陷数量 (个)		0

财务报告重要缺陷数量（个）	0
非财务报告重要缺陷数量（个）	0

## 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	
华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)认为,莱茵体育于 2018 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	2019 年 04 月 26 日
内部控制审计报告全文披露索引	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（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）上的相关公告。
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

## 第十一节 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	2019 年 04 月 25 日
审计机构名称	华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	会审字[2019]4877 号
注册会计师姓名	黄骁、董博佳

#### 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 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了莱茵体育 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度的合并及母公司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。

##### （一）房地产销售收入确认

##### 1. 事项描述

参见财务报表附注三.27.收入确认原则和计量方法、附注五.32.营业收入及营业成本。

2018 年度莱茵体育合并报表口径营业收入 702,474,129.86 元，其中房地产销售收入 568,486,108.34 元，占营业收入比重 80.93%。

由于营业收入是莱茵体育的关键业绩指标之一，且房地产销售收入金额重大，因此我们将房地产销售收入确认确定为关键审计事项。

##### 2. 审计应对

我们针对房地产收入确认执行的主要审计程序包括：

- （1）了解和评估管理层对房地产开发项目的收入确认相关内部控制的设计，并测试了内部控制执行的有效性；
- （2）对收入政策进行检查并与同行业收入政策进行对比，以评价房地产销售收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；
- （3）选取房产项目销售样本，检查买卖合同、收款记录、房屋交付记录等支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照莱茵体育的收入确认政策确认；
- （4）针对销售项目选取样本，获取销售台账、房产管理部门备案信息等资料，并实地查看入住状况等，以判断实际销售情

况，以及与财务数据是否相符；

(5) 对于本年确认的房产销售收入，选取样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较；

(6) 对房地产销售收入进行截止性测试，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，以评估收入是否在正确的期间确认； (7) 评估管理层对收入的财务报表披露是否恰当。

通过执行上述审计程序，我们认为管理层针对房地产销售收入的确认是恰当的。

(二) 莱茵体育全资子公司浙江莱茵达新能源集团有限公司其他应收款坏账准备的计提

### 1. 事项描述

参见财务报表附注三.11.应收款项的减值测试方法及减值准备计提方法、附注五.4.其他应收款。

截至 2018 年 12 月 31 日止，莱茵体育全资子公司浙江莱茵达新能源集团有限公司（以下简称浙江能源）应收上海旭熙能源科技有限公司、上海市北能源公司、大宁进出口有限公司、扬州贝贝化工贸易有限公司（以下简称“四家公司”）账面余额 64,392,826.56 元，坏账准备金额 64,392,826.56 元，2018 年度计提坏账准备 23,924,064.77 元。

由于该项其他应收款金额重大且坏账准备的评估很大程度上涉及管理层判断，且上述其他应收款如不能收回对财务报表影响重大，因此我们将上述浙江能源其他应收款坏账准备的计提确定为关键审计事项。

### 2. 审计应对

我们针对浙江能源其他应收款坏账准备的计提执行的主要审计程序包括：

(1) 评价并测试了管理层复核、评估和确定其他应收款减值判断的内部控制，重点包括有关识别减值客观证据的控制；

(2) 获取坏账准备计算表，分析检查其他应收款坏账计提的合理性和准确性，对上述单项计提坏账准备的其他应收款进行全面评估，复核管理层针对个别认定其他应收款所预计的未来现金流量现值的恰当性，重新计算坏账准备计提金额是否准确；

(3) 检查管理层对应收四家公司款可收回性评估的相关支持性证据，包括四家公司的背景、投资关系及信用历史，根据以前年度与莱茵体育的业务情况及现金流状况分析其还款能力，核对显示四家公司出现财务困难迹象的证据以验证管理层的解释，评估了管理层单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款的方法和计算是否恰当；

(4) 获取莱茵体育与公安机关的案件受理资料，并与案件代理律师进行了沟通确认；

(5) 对公安机关进行访谈，进一步了解案件进展及追回涉案款项的可能性，并对管理层的估计进行复核；

(6) 结合期后其他应收款的回款情况，评价管理层坏账准备计提的合理性。

通过执行上述审计程序，我们认为管理层针对浙江能源其他应收款坏账准备的计提是恰当的。

(三) 莱茵体育全资子公司杭州莱茵达枫潭置业有限公司预计负债的确认

### 1. 事项描述

参见财务报表附注三.23.预计负债、附注五.25.预计负债。

截至 2018 年 12 月 31 日止，莱茵体育全资子公司杭州莱茵达枫潭置业有限公司（以下简称枫潭置业）由于诉讼事项确认预计负债 11,864,900.04 元。管理层需要按照企业会计准则的相关规定合理预计负债，既全面反映现时义务，又不低估负债和损失。

由于估计未决诉讼的结果并进而预计对财务报表的影响金额需要管理层作出重大判断，因此，我们将莱茵体育全资子公司杭州莱茵达枫潭置业有限公司预计负债的确认确定为关键审计事项。

### 2、 审计应对

我们对莱茵体育全资子公司杭州莱茵达枫潭置业有限公司预计负债的确认实施的主要审计程序包括：

(1) 我们了解了枫潭置业与诉讼事项预计负债确认相关的内部控制；

(2) 获取了未决诉讼事项相关的民事起诉状、司法鉴定报告等文件；

(3) 我们向经办律师发函询证整体案件进展情况，枫潭置业是否很可能需要支付赔偿款，律师对该案件的赔偿金额的预计等，并就律师的意见进行访谈；

(4) 我们获取了管理层对该事项的判断，结合律师意见，对管理层判断做出评估；

(5) 我们询问并检查了枫潭置业对案件赔偿可能性的确定依据，是否满足诉讼事项确认预计负债的条件，检查枫潭置业是

否按照对案件赔偿金额的最佳估计数确认预计负债；

(6) 我们检查了枫潭置业对预计负债的会计处理、列报与披露是否适当。

通过执行上述审计程序，我们认为管理层针对莱茵体育全资子公司杭州莱茵达枫潭置业有限公司预计负债的确认是恰当的。

(四) 莱茵体育部分子公司固定资产减值

#### 1. 事项描述

参见财务报表附注三.20.长期资产减值、附注五.10.固定资产、附注五.37.资产减值损失。

截至 2018 年 12 月 31 日止，莱茵体育合并资产负债表中固定资产价值为 232,225,737.48 元。2018 年度，莱茵体育合并利润表计提固定资产减值损失 12,941,023.89 元。

由于在确定固定资产减值准备时涉及重大的管理层判断，尤其在确定固定资产的可收回金额方面存在不确定性，因此我们将莱茵体育部分子公司固定资产减值确认为关键审计事项。

#### 2. 审计应对

我们针对莱茵体育部分子公司固定资产减值执行的主要审计程序包括：

- (1) 了解、评价并测试莱茵体育部分子公司与固定资产减值相关的内部控制制度的设计和运行情况；
- (2) 评估管理层对资产是否存在减值迹象的判断是否合理，评价管理层运用的资产减值方法是否符合企业会计准则的要求；
- (3) 了解并评价管理层确定可收回金额相关假设和判断是否合理；
- (4) 对固定资产实施盘点，通过实地查看确认存在减值迹象固定资产的现状；
- (5) 重新计算固定资产减值准备金额。

通过执行上述审计程序，我们认为管理层针对莱茵体育部分子公司固定资产减值的计提是恰当的。

#### 四、其他信息

莱茵体育管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括莱茵体育 2018 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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。

莱茵体育治理层（以下简称治理层）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（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就莱茵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，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并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。

华普天健会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国 北京

中国注册会计师  
(项目合伙人):

中国注册会计师:

2019 年 4 月 25 日

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

### 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

2018 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	322,490,132.51	176,504,072.96
结算备付金		
拆出资金		
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		
应收票据及应收账款	50,790,497.02	15,505,491.71
其中：应收票据		120,000.00
应收账款	50,790,497.02	15,385,491.71
预付款项	26,911,438.68	177,577,424.05
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	194,040,354.17
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	270,133,583.96	293,008,076.80
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	14,857,202.06
流动资产合计	898,418,145.41	871,492,621.75
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	34,573,496.71	7,070,000.00

持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	142,286,823.87	137,342,157.29
投资性房地产	857,009,134.36	975,934,407.07
固定资产	232,225,737.48	259,750,820.40
在建工程	410,784,825.90	126,596,790.34
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	132,536,004.80	31,549,649.28
开发支出		
商誉		36,781,980.81
长期待摊费用	12,357,331.20	17,048,608.70
递延所得税资产		6,773,282.59
其他非流动资产	32,825,075.39	81,758,849.39
非流动资产合计	1,854,598,429.71	1,680,606,545.87
资产总计	2,753,016,575.12	2,552,099,167.62
流动负债：		
短期借款	303,000,000.00	324,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
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		
应付票据及应付账款	294,624,740.68	129,018,978.21
预收款项	21,775,567.97	57,678,452.05
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	4,530,961.08	4,863,600.50
应交税费	77,534,194.71	30,675,803.25
其他应付款	110,864,885.34	112,928,842.48
其中：应付利息	1,211,500.00	1,332,201.72
应付股利	2,436,694.76	5,936,694.76
应付分保账款		

保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	21,000,000.00	37,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	833,330,349.78	696,165,676.49
非流动负债：		
长期借款	523,000,000.00	455,800,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	11,864,900.04	
递延收益	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	471,222,750.00
负债合计	1,402,867,999.82	1,167,388,426.49
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	994,461.14
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	-98,835,512.78
归属于母公司所有者权益合计	1,265,464,952.35	1,324,318,781.97
少数股东权益	84,683,622.95	60,391,959.16



所有者权益合计	1,350,148,575.30	1,384,710,741.13
负债和所有者权益总计	2,753,016,575.12	2,552,099,167.62

法定代表人：高继胜

主管会计工作负责人：高翔

会计机构负责人：高翔

## 2、母公司资产负债表

2018 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	145,140,381.41	106,462,031.21
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		
应收票据及应收账款	7,604,953.79	2,565,938.17
其中：应收票据		
应收账款	7,604,953.79	2,565,938.17
预付款项	815,066.00	151,125,425.84
其他应收款	600,407,145.17	692,257,478.79
其中：应收利息		
应收股利		
存货	50,597,283.29	53,526,921.69
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	8,112,534.43
流动资产合计	812,769,087.03	1,014,050,330.13
非流动资产：		
可供出售金融资产	41,613,428.80	
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,050,028,351.29	1,115,598,216.23
投资性房地产	467,077,272.19	341,192,061.98
固定资产	180,125,532.94	224,482,835.74
在建工程		
生产性生物资产		

油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,471,632.96	763,522.86
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	1,682,036,636.81
资产总计	2,553,085,305.21	2,696,086,966.94
流动负债：		
短期借款	303,000,000.00	274,000,000.00
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		
应付票据及应付账款		
预收款项	687,961.92	2,850,887.82
应付职工薪酬	1,533,649.24	1,554,763.00
应交税费	2,856,141.78	2,504,821.84
其他应付款	582,423,086.79	871,766,282.85
其中：应付利息	754,625.00	448,958.89
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	
其他流动负债		
流动负债合计	905,500,839.73	1,152,676,755.51
非流动负债：		
长期借款	169,000,000.00	
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
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	
负债合计	1,074,500,839.73	1,152,676,755.51
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	105,067,858.86
所有者权益合计	1,478,584,465.48	1,543,410,211.43
负债和所有者权益总计	2,553,085,305.21	2,696,086,966.94

### 3、合并利润表

2018 年 1 月-12 月

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	702,474,129.86	1,324,249,129.79
其中：营业收入	702,474,129.86	1,324,249,129.79
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	737,734,813.36	1,380,688,339.34
其中：营业成本	463,558,991.54	1,205,569,479.03
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		

保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	54,584,864.06	8,185,609.03
销售费用	17,053,214.47	16,789,818.93
管理费用	77,110,470.50	69,061,281.76
研发费用		
财务费用	32,131,168.90	36,093,835.28
其中：利息费用	39,309,311.59	36,862,791.12
利息收入	8,751,415.26	556,066.26
资产减值损失	93,296,103.89	44,988,315.31
加：其他收益	10,174,473.66	49,608.00
投资收益（损失以“-”号填列）	23,984,753.52	139,655,696.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-7,850,988.27	-1,720,915.98
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-12,902,036.23	-3,122,613.33
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-14,003,492.55	80,143,481.24
加：营业外收入	8,270,709.52	5,520,460.79
减：营业外支出	9,340,585.28	1,920,473.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-15,073,368.31	83,743,469.03
减：所得税费用	39,176,185.95	38,782,307.73
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-54,249,554.26	44,961,161.30
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-54,249,554.26	44,961,161.30
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
归属于母公司所有者的净利润	-61,123,353.80	28,502,095.21
少数股东损益	6,873,799.54	16,459,066.09
六、其他综合收益的税后净额	2,183,724.86	-2,190,641.39
归属母公司所有者的其他综合收益	2,269,524.18	-2,269,072.15

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		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	2,269,524.18	-2,269,072.15
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额	2,269,524.18	-2,269,072.15
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-85,799.32	78,430.76
七、综合收益总额	-52,065,829.40	42,770,519.91
归属于母公司所有者的综合收益总额	-58,853,829.62	26,233,023.06
归属于少数股东的综合收益总额	6,788,000.22	16,537,496.85
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.05	0.02
（二）稀释每股收益	-0.05	0.02

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：元，上期被合并方实现的净利润为：元。

法定代表人：高继胜

主管会计工作负责人：高翔

会计机构负责人：高翔

#### 4、母公司利润表

2018年1月-12月

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	29,642,557.30	23,817,477.25

减：营业成本	22,374,092.37	10,856,073.55
税金及附加	3,355,618.79	1,995,208.43
销售费用	57,793.31	1,220,935.55
管理费用	34,302,960.92	27,604,619.49
研发费用		
财务费用	20,079,355.26	13,456,833.31
其中：利息费用	27,715,885.33	13,564,267.86
利息收入	7,885,493.47	139,911.56
资产减值损失	10,356,139.32	-206,396.31
加：其他收益	500,000.00	
投资收益（损失以“-”号填列）	-3,310,720.01	24,228,587.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,738,890.11	-2,140,878.17
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-38,166.73	-93,300.22
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-63,732,289.41	-6,974,509.58
加：营业外收入	184,271.65	200,130.45
减：营业外支出	1,277,728.19	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-64,825,745.95	-6,774,379.13
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-64,825,745.95	-6,774,379.13
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-64,825,745.95	-6,774,379.13
（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		

(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.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	-64,825,745.95	-6,774,379.13
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

2018 年 1 月-12 月

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	761,130,774.63	1,315,642,612.38
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		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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		

收到的税费返还	156,656.45	8,067.64
收到其他与经营活动有关的现金	241,420,052.82	196,193,751.08
经营活动现金流入小计	1,002,707,483.90	1,511,844,431.10
购买商品、接受劳务支付的现金	140,588,201.96	1,188,209,078.62
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		
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	41,799,476.83	43,452,951.77
支付的各项税费	87,272,914.71	98,229,168.67
支付其他与经营活动有关的现金	268,870,139.88	291,371,132.28
经营活动现金流出小计	538,530,733.38	1,621,262,331.34
经营活动产生的现金流量净额	464,176,750.52	-109,417,900.24
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	51,000,000.00	27,210.21
取得投资收益收到的现金	24,106.22	1,209,754.81
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	180,192.99	495,520.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		77,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	16,200,000.00	814,810,000.00
投资活动现金流入小计	67,404,299.21	893,542,485.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	302,751,080.20	224,808,713.93
投资支付的现金		100,000,000.00
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	724,324,925.92
投资活动现金流出小计	343,958,431.70	1,049,133,639.85
投资活动产生的现金流量净额	-276,554,132.49	-155,591,154.83
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,750,000.00	2,389,155.50



其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,750,000.00	2,389,155.50
取得借款收到的现金	813,172,000.00	408,270,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	7,840,000.00	177,354,864.10
筹资活动现金流入小计	822,762,000.00	588,014,019.60
偿还债务支付的现金	783,500,000.00	104,670,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	51,628,602.99	48,892,308.25
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	198,316,000.00
筹资活动现金流出小计	864,384,986.35	351,878,308.25
筹资活动产生的现金流量净额	-41,622,986.35	236,135,711.35
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-421,554.90	309,196.82
五、现金及现金等价物净增加额	145,578,076.78	-28,564,146.90
加：期初现金及现金等价物余额	173,904,072.96	202,468,219.86
六、期末现金及现金等价物余额	319,482,149.74	173,904,072.96

## 6、母公司现金流量表

2018 年 1 月-12 月

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	27,601,739.25	23,208,167.92
收到的税费返还		8,067.64
收到其他与经营活动有关的现金	1,815,392,976.98	936,764,300.63
经营活动现金流入小计	1,842,994,716.23	959,980,536.19
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	12,723,414.60	9,904,252.38
支付的各项税费	1,690,069.72	2,604,206.66
支付其他与经营活动有关的现金	1,957,860,046.84	1,077,848,907.06
经营活动现金流出小计	1,972,273,531.16	1,090,357,366.10

经营活动产生的现金流量净额	-129,278,814.93	-130,376,829.91
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,466,807.83	639,034.90
取得投资收益收到的现金	15,476.08	1,209,754.81
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	112,000.00	282,000.00
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	814,810,000.00
投资活动现金流入小计	13,794,283.91	816,940,789.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,150,966.55	927,501.03
投资支付的现金	28,452,500.00	134,045,025.00
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	724,310,000.00
投资活动现金流出小计	41,803,466.55	859,282,526.03
投资活动产生的现金流量净额	-28,009,182.64	-42,341,736.32
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	587,972,000.00	273,470,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		105,000,000.00
筹资活动现金流入小计	587,972,000.00	378,470,000.00
偿还债务支付的现金	375,500,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	19,513,635.00	3,045,138.15
支付其他与筹资活动有关的现金		105,000,000.00
筹资活动现金流出小计	395,013,635.00	108,045,138.15
筹资活动产生的现金流量净额	192,958,365.00	270,424,861.85
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	35,670,367.43	97,706,295.62
加：期初现金及现金等价物余额	106,462,031.21	8,755,735.59
六、期末现金及现金等价物余额	142,132,398.64	106,462,031.21

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	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
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	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	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	24,291,663.79	-34,562,165.83
（一）综合收益总额							2,269,524.18				-61,123,353.80	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												47,813,554.00	47,813,554.00

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												-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														

(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	84,683,622.95	1,350,148,575.30

上期金额

单位：元

项目	上期												
	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
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	859,482,633.00				499,790,440.11		3,263,533.29		62,895,962.64		-127,337,607.99	79,328,059.75	1,377,423,020.80
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	859,482,633.00				499,790,440.11		3,263,533.29		62,895,962.64		-127,337,607.99	79,328,059.75	1,377,423,020.80
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	429,741,316.00				-429,750,518.14		-2,269,072.15				28,502,095.21	-18,936,100.59	7,287,720.33
(一) 综合收益总							-2,269,072.15				28,502,095.21	16,537,496.85	42,770,519.91

额													
(二)所有者投入和减少资本					-9,202.14							17,164,976.88	17,155,774.74
1. 所有者投入的普通股												6,289,155.50	6,289,155.50
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					-9,202.14							10,875,821.38	10,866,619.24
(三)利润分配												-52,638,574.32	-52,638,574.32
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												-52,638,574.32	-52,638,574.32
4. 其他													
(四)所有者权益内部结转	429,741,316.00				-429,741,316.00								
1. 资本公积转增资本（或股本）	429,741,316.00				-429,741,316.00								
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												
(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	994,461.14		62,895,962.64		-98,835,512.78	60,391,959.16		1,384,710,741.13

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	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	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										-64,825,745.95	-64,825,745.95

金额（减少以“-”号填列）											
（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											
(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

上期金额

单位：元

项目	上期										
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	859,482,633.00				515,251,807.58				63,607,911.99	111,842,237.99	1,550,184,590.56
加：会计政策 变更											
前期差 错更正											
其他											
二、本年期初余额	859,482,633.00				515,251,807.58				63,607,911.99	111,842,237.99	1,550,184,590.56
三、本期增减变动 金额（减少以“-” 号填列）	429,741,316.00				-429,741,316.00					-6,774,379.13	-6,774,379.13

(一)综合收益总额											-6,774,379.13	-6,774,379.13
(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	429,741,316.00				-429,741,316.00							
1. 资本公积转增资本（或股本）	429,741,316.00				-429,741,316.00							
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											
（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	105,067,858.86	1,543,410,211.43

### 三、公司基本情况

莱茵达体育发展股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）原为沈阳房天股份有限公司，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。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，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，发行后公司注册资本变更为人民币8,000万元。2002年3月26日，公司更名为“莱茵达置业股份有限公司”。2015年8月12日，公司更名为“莱茵达体育发展股份有限公司”。

经过历次变更及分配，截止2018年12月31日，公司总股本为1,289,223,949股，2017年10月9日取得浙江省工商行政管理局换发的企业法人营业执照，统一社会信用代码为913300002434900169。

公司的注册地址为杭州市西湖区文三路535号莱茵达大厦。法定代表人为高继胜。

本公司经营范围包括：实业投资，体育活动的组织、策划，体育场馆的设计、施工、管理及设备安装，体育用品的研发与销售，化工原料（不含化学危险品和易制毒品）的销售，体育经纪代理业务，知识产权代理（除专利代理），会展服务，设计、制作、代理、发布国内各类广告，设备租赁，物业管理，经济信息咨询，投资咨询，建筑技术咨询，企业管理咨询，投资管理，仓储服务（不含危险品），资产管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

本公司的母公司为莱茵达控股集团有限公司（以下简称“莱茵达集团”），公司实际控制人为高继胜先生。

财务报告批准报出日：本财务报表业经本公司董事会于2019年4月25日决议批准报出。

#### （1）本公司本期纳入合并范围的子公司

序号	子公司全称	子公司简称	持股比例%	
			直接	间接
1	莱茵国际体育投资管理有限公司	莱茵国投	100.00	
2	中体联合体育发展有限公司	中体联合	55.00	
3	浙江莱茵达体育文化发展有限公司	浙江体育	100.00	
4	江苏莱茵达体育发展有限公司	江苏体育		100.00
5	南通莱茵达体育文化发展有限公司	南通体育		100.00
6	丽水莱茵达体育发展有限公司	丽水体育		75.00
7	丽水莱茵达体育场馆管理有限公司	丽水场馆		100.00
8	杭州莱茵达闲林港体育生活有限公司	闲林港		100.00
9	杭州莱茵达体育生活有限公司	莱茵生活		100.00
10	浙江莱茵万福体育文化发展有限公司	莱茵万福		51.00
11	杭州莱茵达九沙体育生活有限公司	九沙体育		100.00
12	无锡莱茵达体育发展有限公司	无锡体育		100.00
13	莱茵达体育小镇建设发展有限公司	莱茵小镇	100.00	
14	杭州萧山莱茵达体育小镇投资有限公司	萧山小镇	100.00	
15	莱茵达西部体育发展有限责任公司	西部体育	100.00	
16	航鹏体育文化发展有限公司	航鹏体育	75.00	

17	浙江莱茵体育赛事运营管理有限公司	莱茵赛事	100.00	
18	浙江莱茵达足球俱乐部有限公司	莱茵足球	100.00	
19	浙江莱茵冰雪运动发展有限公司	莱茵冰雪	100.00	
20	重庆莱茵达足球俱乐部有限公司	重庆足球	100.00	
21	莱茵达（澳门）文化体育赛事传播有限公司	澳门体育	70.00	30.00
22	浙江莱茵达电竞文化发展有限公司	电竞文化	90.00	
23	香港莱茵鸿翔体育投资有限公司	香港莱鸿		55.00
24	嘉兴莱鸿体育文化有限公司	嘉兴莱鸿	55.00	
25	杭州莱茵冠体投资管理有限公司	莱茵冠体	100.00	
26	浙江莱茵达新能源集团有限公司	浙江能源	100.00	
27	浙江洛克能源集团有限公司	洛克能源		51.00
28	浙江洛克物流有限公司	洛克物流		100.00
29	浙江洛克泛道能源有限公司	洛克泛道		100.00
30	江苏莱茵达能源投资有限公司	江苏能源		100.00
31	湖州莱茵达宏业燃气有限公司	湖州能源		75.00
32	长兴莱茵达新能源有限公司	长兴能源		100.00
33	浙江浦江莱茵达能源发展有限公司	浦江能源		100.00
34	浙江蓝凯贸易有限公司	蓝凯贸易	80.00	20.00
35	杭州高胜置业有限公司	高胜置业	51.00	
36	杭州莱茵达枫潭置业有限公司	枫潭置业	50.00	50.00
37	南京莱茵达置业有限公司	南京置业	100.00	
38	上海勤飞置业有限公司	勤飞置业	100.00	
39	上海莱德置业有限公司	上海莱德	100.00	
40	南通莱茵达置业有限公司	南通置业	90.00	
41	泰州莱茵达置业有限公司	泰州置业	100.00	
42	扬州莱茵西湖置业有限公司	西湖置业	100.00	
43	浙江莱茵达投资管理有限公司	浙江投资	100.00	
44	香港莱茵达投资有限公司	香港投资		100.00
45	杭州莱骏投资管理有限公司	莱骏投资	100.00	
46	贵州莱茵达矿业发展有限公司	贵州矿业	100.00	

上述子公司具体情况详见“本附注九、在其他主体中的权益”。

(2) 本公司本期合并财务报表范围变化

本期新增子公司：

序号	子公司全称	子公司简称	本期纳入合并范围原因
1	无锡莱茵达体育发展有限公司	无锡体育	投资设立
2	重庆莱茵达足球俱乐部有限公司	重庆足球	投资设立

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	莱茵达体育场馆管理有限公司	莱茵场馆	转让
2	杭州飞马健身有限公司	飞马健身	转让
3	杭州新力源健身有限公司	新力源健身	转让
4	莱茵达（北京）体育场馆管理有限公司	北京场馆	转让
5	莱茵达（绍兴）体育场馆管理有限公司	绍兴场馆	转让
6	杭州萧山萧东莱茵达体育场馆管理有限公司	萧东场馆	转让
7	杭州萧山钱宁莱茵达体育场馆管理有限公司	钱宁场馆	转让
8	黄山莱茵体育发展有限公司	黄山体育	注销
9	浙江莱茵润体投资咨询有限公司	莱茵润体	注销
10	上海浙莱能源贸易有限公司	上海能源	注销
11	扬州唐郡名流会健身休闲有限公司	唐郡会馆	注销
12	北京思博特体育文化发展有限公司	北京思博特	权益法核算

本期新增、减少子公司的具体情况详见“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

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

### 2、持续经营

本公司对自本报告期末起 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

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

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

本公司按上述基础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的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

## 2、会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## 3、营业周期

本公司正常营业周期为一年。

## 4、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，境外(分)子公司按所在国家或地区的货币为记账本位币。

## 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### (1) 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，在合并日按取得被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。其中，对于被合并方与本公司在企业合并前采用的会计政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，即按照本公司的会计政策对被合并方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在企业合并中取得的净资产账面价值与所支付对价的账面价值之间存在差额的，首先调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）的余额不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

### (2) 非同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的被购买方各项可辨认资产和负债，在购买日按其公允价值计量。其中，对于被购买方与本公司在企业合并前采用的会计政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，即按照本公司的会计政策对被购买方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在购买日的合并成本大于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，确认为商誉；如果合并成本小于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，首先对合并成本以及在企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债的公允价值进行复核，经复核后合并成本仍小于取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的，其差额确认为合并当期损益。

## 6、合并财务报表的编制方法

### (1) 合并范围的确定

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，不仅包括根据表决权（或类似表决权）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定的结构化主体。

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其回报金额。子公司是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等），结构化主体是指在确定其控制方时没有将表决权或类似权利作为决定性因素而设计的主体（注：有时也称为特殊目的主体）。

### (2) 合并财务报表的编制方法

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一

的会计政策，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

- 1) 合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。
- 2) 抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额。
- 3) 抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响。内部交易表明相关资产发生减值损失的，应当全额确认该部分损失。
- 4) 站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

### (3) 报告期内增减子公司的处理

#### 1) 增加子公司或业务

##### A. 同一控制下企业合并增加的子公司或业务

(a) 编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

(b) 编制合并利润表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

(c) 编制合并现金流量表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

##### B. 非同一控制下企业合并增加的子公司或业务

(a) 编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

(b) 编制合并利润表时，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。

(c) 编制合并现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

#### 2) 处置子公司或业务

A. 编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

B. 编制合并利润表时，将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

C. 编制合并现金流量表时将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

### (4) 合并抵销中的特殊考虑

1) 子公司持有本公司的长期股权投资，应当视为本公司的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。

子公司相互之间持有的长期股权投资，比照本公司对子公司的股权投资的抵销方法，将长期股权投资与其对应的子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。

2) “专项储备”和“一般风险准备”项目由于既不属于实收资本（或股本）、资本公积，也与留存收益、未分配利润不同，在长期股权投资与子公司所有者权益相互抵销后，按归属于母公司所有者的份额予以恢复。

3) 因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

4) 本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

5) 子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余部分仍应当冲减少数股东权益。

### (5) 特殊交易的会计处理

#### 1) 购买少数股东股权



本公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在个别财务报表中，购买少数股权新取得的长期股权投资的投资成本按照所支付对价的公允价值计量。在合并财务报表中，因购买少数股权新取得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，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

## 2) 通过多次交易分步取得子公司控制权的

### A. 通过多次交易分步实现同一控制下企业合并

属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得子公司控制权的交易进行处理。在个别财务报表中，在合并日之前的每次交易中，股权投资均确认为长期股权投资且其初始投资成本按照所对应的持股比例计算的对被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额确定，长期股权投资的初始成本与支付对价的账面价值的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。在后续计量时，长期股权投资按照成本法核算，但不涉及合并财务报表编制问题。在合并日，本公司对子公司的长期股权投资初始成本按照对子公司累计持股比例计算的对被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额确定，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取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。同时编制合并日的合并财务报表，并且本公司在合并财务报表中，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。

各项交易的条款、条件以及经济影响符合下列一种或多种情况的，通常将多次交易作为“一揽子交易”进行会计处理：

- (a) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的。
- (b) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果。
- (c) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生。
- (d) 一项交易单独考虑时是不经济的，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，在合并日之前的每次交易中，本公司所发生的每次交易按照所支付对价的公允价值确认为金融资产（以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或可供出售金融资产）或按照权益法核算的长期股权投资。在合并日，本公司在个别财务报表中，根据合并后应享有的子公司净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，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（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

本公司在合并财务报表中，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整，在编制合并财务报表时，以不早于合并方和被合并方处于最终控制方的控制之下的时点为限，将被合并方的有关资产、负债并入合并方合并财务报表的比较报表中，并将合并增加的净资产在比较报表中调整所有者权益项下的相关项目。因合并方的资本公积（资本溢价或股本溢价）余额不足，被合并方在合并前实现的留存收益中归属于合并方的部分在合并财务报表中未予以全额恢复的，本公司在报表附注中对这一情况进行说明，包括被合并方在合并前实现的留存收益金额、归属于本公司的金额及因资本公积余额不足在合并资产负债表中未转入留存收益的金额等。

合并方在取得被合并方控制权之前持有的股权投资且按权益法核算的，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益。

### B. 通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得子公司控制权的交易进行处理。在个别财务报表中，在合并日之前的每次交易中，股权投资均确认为长期股权投资且其初始投资成本按照所支付对价的公允价值确定。在后续计量时，长期股权投资按照成本法核算，但不涉及合并财务报表编制问题。在合并日，在个别财务报表中，按照原持有的长期股权投资的账面价值加上新增投资成本（进一步取得股份所支付对价的公允价值）之和，作为合并日长期股权投资的初始投资成本。在合并财务报表中，初始投资成本与对子公司可辨认净资产公允价值所享有的份额进行抵销，差额确认为商誉或计入合并当期损益。

不属于“一揽子交易”的，在合并日之前的每次交易中，投资方所发生的每次交易按照所支付对价的公允价值确认为金融资产（以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或可供出售金融资产）或按照权益法核算的长期股权投资。在合并日，

在个别财务报表中，按照原持有的股权投资（金融资产或按照权益法核算的长期股权投资）的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算长期股权投资的初始成本。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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益，但由于被合并方重新计量设定受益计划净资产或净负债变动而产生的其他综合收益除外。本公司在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

### 3) 本公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权

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，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对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（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### 4) 本公司处置对子公司长期股权投资且丧失控制权

#### 一次交易处置

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，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或合并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，同时冲减商誉（注：如果原企业合并为非同一控制下的且存在商誉的）。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

此外，与原子公司的股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

### B. 多次交易分步处置

在合并财务报表中，应首先判断分步交易是否属于“一揽子交易”。

如果分步交易不属于“一揽子交易”的，则在丧失对子公司控制权之前的各项交易，应按照“母公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权”的有关规定处理。

如果分步交易属于“一揽子交易”的，应当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；其中，对于丧失控制权之前每一次交易，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，在合并财务报表中应当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。

### 5) 因子公司的少数股东增资而稀释母公司拥有的股权比例

子公司的其他股东（少数股东）对子公司进行增资，由此稀释了母公司对子公司的股权比例。在合并财务报表中，按照增资前的母公司股权比例计算其在增资前子公司账面净资产中的份额，该份额与增资后按照母公司持股比例计算的在增资后子公司账面净资产份额之间的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

## 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。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

### （1）共同经营

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。

本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；

确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；

确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；

按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

#### (2) 合营企业

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。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

## 8、现金及现金等价物的确定标准

现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指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) 外币交易时折算汇率的确定方法

本公司外币交易初始确认时采用交易发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算为记账本位币。

#### (2) 资产负债表日外币货币性项目的折算方法

在资产负债表日，对于外币货币性项目，采用资产负债表日的即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。

#### (3) 外币报表折算方法

对企业境外经营财务报表进行折算前先调整境外经营的会计期间和会计政策，使之与企业会计期间和会计政策相一致，再根据调整后会计政策及会计期间编制相应货币（记账本位币以外的货币）的财务报表，再按照以下方法对境外经营财务报表进行折算：

1) 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，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

2) 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。

3) 产生的外币财务报表折算差额，在编制合并财务报表时，在合并资产负债表中所有者权益项目下单独列示“其他综合收益”。

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应当作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

## 10、金融工具

### (1) 金融资产的分类

#### 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和直接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，前者主要是指本公司为了近期内出售而持有的股票、债券、基金以及不作为有效套期工具的衍生工具投资。这类资产在初始计量时按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。在持有期间取得利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，本公司将这类金融资产以公允价值计量且其变动计入当期损益。这类金融资产在处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

#### 2) 持有至到期投资

主要是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司具有明确意图和能力持有至到期的国债、公司债券等。这类金融资产按照取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付价款中包含的已到付息期但尚未发放的债券利息，单独确认为应收项目。持有至到期投资在持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

### 3) 应收款项

应收款项包括应收账款和其他应收款等。应收账款是指本公司销售商品或提供劳务形成的应收款项。应收账款按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

### 4) 可供出售金融资产

主要是指本公司没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。可供出售金融资产按照取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，单独确认为应收项目。可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利计入投资收益。

可供出售金融资产是外币货币性金融资产的，其形成的汇兑损益应当计入当期损益。采用实际利率法计算的可供出售债务工具投资的利息，计入当期损益；可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。资产负债表日，可供出售金融资产以公允价值计量，且其变动计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间差额计入投资收益；同时，将原计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资收益。

#### (2) 金融负债的分类

1) 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和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；这类金融负债初始确认时以公允价值计量，相关交易费用直接计入当期损益，资产负债表日将公允价值变动计入当期损益。

2) 其他金融负债，是指以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。

#### (3) 金融资产的重分类

因持有意图或能力发生改变，使某项投资不再适合划分为持有至到期投资的，本公司将其重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量。持有至到期投资部分出售或重分类的金额较大，且不属于《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第十六条所指的例外情况，使该投资的剩余部分不再适合划分为持有至到期投资的，本公司应当将该投资的剩余部分重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量，但在本会计年度及以后两个完整的会计年度内不再将该金融资产划分为持有至到期投资。

重分类日，该投资的账面价值与公允价值之间的差额计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。

#### (4) 金融负债与权益工具的区分

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

1) 如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。

2) 如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

#### (5) 金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

A. 将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

B. 将金融资产整体或部分转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的合同权利，并承担将收取的现金流量支付给一个或多个收款方的合同义务。

### 1) 终止确认所转移的金融资产

已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的,或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,但放弃了对该金融资产控制的,终止确认该金融资产。

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时,注重转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单独将转入的金融资产整体出售给与其不存在关联方关系的第三方,且没有额外条件对此项出售加以限制的,表明企业已放弃对该金融资产的控制。

本公司在判断金融资产转移是否满足金融资产终止确认条件时,注重金融资产转移的实质。

金融资产整体转移满足终止确认条件的,将下列两项金额的差额计入当期损益:

A. 所转移金融资产的账面价值;

B. 因转移而收到的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和未终止确认部分(在此种情况下,所保留的服务资产视同未终止确认金融资产的一部分)之间,按照各自的相对公允价值进行分摊,并将下列两项金额的差额计入当期损益:

A. 终止确认部分的账面价值;

B. 终止确认部分的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

### 2) 继续涉入所转移的金融资产

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,且未放弃对该金融资产控制的,应当按照其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。

### 3) 继续确认所转移的金融资产

仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,应当继续确认所转移金融资产整体,并将收到的对价确认为一项金融负债。

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间,企业应当继续确认该金融资产产生的收入和该金融负债产生的费用。所转移的金融资产以摊余成本计量的,确认的相关负债不得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。

#### (6) 金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的,终止确认该金融负债或其一部分。

将用于偿付金融负债的资产转入某个机构或设立信托,偿付债务的现时义务仍存在的,不终止确认该金融负债,也不终止确认转出的资产。

与债权人之间签订协议,以承担新金融负债方式替换现存金融负债,且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的,终止确认现存金融负债,并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的,终止确认现存金融负债或其一部分,同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的,将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额,计入当期损益。

#### (7) 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示,不得相互抵销。但同时满足下列条件的,以相互抵销后的净额在资产负债表内列示:

本公司具有抵销已确认金额的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的;

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。

不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

#### (8) 金融资产减值测试方法及减值准备计提方法

##### 1) 金融资产发生减值的客观证据:

- A. 发行方或债务人发生严重财务困难;
- B. 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等;
- C. 债权人出于经济或法律等方面的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步;
- D. 债务人可能倒闭或进行其他财务重组;
- E. 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易;
- F. 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量;
- G. 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本;
- H. 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌;
- I. 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

##### 2) 金融资产的减值测试（不包括应收款项）

###### A. 持有至到期投资减值测试

持有至到期投资发生减值时，将该持有至到期投资的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

预计未来现金流量现值，按照该持有至到期投资的原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（取得和出售该担保物发生的费用予以扣除）。原实际利率是初始确认该持有至到期投资时计算确定的实际利率。对于浮动利率的持有至到期投资，在计算未来现金流量现值时可采用合同规定的现行实际利率作为折现率。

即使合同条款因债务方或金融资产发行方发生财务困难而重新商定或修改，在确认减值损失时，仍用条款修改前所计算的该金融资产的原实际利率计算。

对持有至到期投资确认减值损失后，如有客观证据表明该持有至到期投资价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关（如债务人的信用评级已提高等），原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

持有至到期投资发生减值后，利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。

###### B. 可供出售金融资产减值测试

在资产负债表日本公司对可供出售金融资产的减值情况进行分析，判断该项金融资产公允价值是否持续下降。通常情况下，如果可供出售金融资产的期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过 50%，或者持续下跌时间已达到或超过 12 个月，在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入资产减值损失。

可供出售债务工具金融资产是否发生减值，可参照上述可供出售权益工具投资进行分析判断。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

可供出售债务工具金融资产发生减值后，利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

#### (9) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司以主要市场的价格计量相关资产或负债的公允价值，不存在主要市场的，本公司以最有利市场的价格计量相关资产或负债的公允价值。

主要市场，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场；最有利市场，是指在考虑交易费用和运输费用后，

能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

#### 1) 估值技术

本公司采用在当期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，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本公司使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，使用多种估值技术计量公允价值的，考虑各估值结果的合理性，选取在当期情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

本公司在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有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，才使用不可观察输入值。可观察输入值，是指能够从市场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用的假设。不可观察输入值，是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值根据可获得的市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息取得。

#### 2) 公允价值层次

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

## 11、应收票据及应收账款

### (1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	本公司将 500 万元以上应收账款, 500 万元以上其他应收款确定为单项金额重大。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对于单项金额重大的应收款项, 单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 确认减值损失, 并据此计提相应的坏账准备。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的, 在确定相关减值损失时, 可不对其预计未来现金流量进行折现。

### (2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
合并范围内关联方企业之间的应收款项以及根据业务性质和客户的历史交易情况, 认定无回款风险的应收款项	其他方法
对单项金额重大单独测试未发生减值的应收款项汇同单项金额不重大的应收款项, 本公司以账龄作为信用风险特征组合	账龄分析法

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的:

适用  不适用

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内 (含 1 年)	5.00%	5.00%
1—2 年	10.00%	10.00%
2—3 年	30.00%	30.00%

3 年以上	50.00%	50.00%
3—4 年	50.00%	50.00%
4—5 年	50.00%	50.00%
5 年以上	50.00%	50.00%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

适用  不适用

组合名称	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
合并范围内关联方企业之间的应收款项以及根据业务性质和客户的历史交易情况，认定无回款风险的应收款项	0.00%	0.00%

### (3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	对单项金额不重大但已有客观证据表明其发生了减值的应收款项，按账龄分析法计提的坏账准备不能反映实际情况
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，并据此计提相应的坏账准备。

## 12、存货

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

### (1) 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等，包括原材料、在产品（开发成本）、产成品（开发产品）、库存商品、周转材料等。

房地产及自建用于自用或出租的体育场馆（以下统称“房地产”）开发产品指已建成、待出售的物业；房地产开发成本是指尚未建成、以出售为目的物业。

房地产开发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) 发出存货的计价方法

房地产开发产品：采用个别计价法计价；其他存货：采用加权平均法计价。

### (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) 存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制，每年至少盘点一次，盘盈及盘亏金额计入当年度损益。

(8) 存货跌价准备的计提方法

资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

在确定存货的可变现净值时，以取得的可靠证据为基础，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。

1) 产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，以合同价格作为其可变现净值的计量基础；如果持有存货的数量多于销售合同订购数量，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为计量基础。用于出售的材料等，以市场价格作为其可变现净值的计量基础。

2) 需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。如果用其生产的产成品的可变现净值高于成本，则该材料按成本计量；如果材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本，则该材料按可变现净值计量，按其差额计提存货跌价准备。

3) 存货跌价准备一般按单个存货项目计提；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提。

4) 资产负债表日如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，则减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回，转回的金额计入当期损益。

(9) 周转材料的摊销方法

1) 低值易耗品摊销方法：在领用时采用一次转销法。

2) 包装物的摊销方法：在领用时采用一次转销法。

### 13、持有待售资产

(1) 持有待售的非流动资产或处置组的分类

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

① 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；

② 出售极可能发生，即本公司已经就一项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。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

本公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，本公司在取得日将其划分为持有待售类别。

本公司因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

(2) 持有待售的非流动资产或处置组的计量

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产及由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利的计量分别适用于其他相关会计准则。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，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。

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，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。

### (3) 列报

本公司在资产负债表中区别于其他资产单独列示持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产，区别于其他负债单独列示持有待售的处置组中的负债。持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产与持有待售的处置组中的负债不予相互抵销，分别作为流动资产和流动负债列示。

## 14、长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

### (1) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指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。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响。

### (2) 初始投资成本确定

1) 企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A. 同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，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。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；

B. 同一控制下的企业合并，合并方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；

C. 非同一控制下的企业合并，以购买日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确定为合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并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。

2) 除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A. 以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本。初始投资成本包括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；

B. 以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；

C. 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资, 如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量, 则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本, 换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益; 若非货币性资产交换不同时具备上述两个条件, 则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本;

D. 通过债务重组取得的长期股权投资, 按取得的股权的公允价值作为初始投资成本, 初始投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

### (3) 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算; 对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。

#### 1) 成本法

采用成本法核算的长期股权投资, 追加或收回投资时调整长期股权投资的成本; 被投资单位宣告分派的现金股利或利润, 确认为当期投资收益。

#### 2) 权益法

按照权益法核算的长期股权投资, 一般会计处理为:

本公司长期股权投资的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; 长期股权投资的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。

本公司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; 本公司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; 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所有者权益。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可辨认净资产的公允价值为基础, 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, 应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等。本公司与联营企业及合营企业之间发生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。本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的, 应全额确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的, 按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和, 作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的, 其公允价值与账面价值之间的差额, 以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

因处置部分股权投资等原因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。

## 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

本公司对投资性房地产成本减累计减值及净残值后按直线法计算折旧或摊销, 按估计可使用年限计算折旧或摊销, 计入当期损益。

## 16、固定资产

### (1) 确认条件

固定资产在同时满足下列条件时, 按取得时的实际成本予以确认: ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业; ②该

固定资产的成本能够可靠地计量。固定资产发生的后续支出，符合固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的在发生时计入当期损益。

## (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
其他设备	年限平均法	3-11	10	30-8.18

体育场馆由于经常举办大型赛事，观众多，损耗大，且经常会变更用途，故采取房屋建筑物折旧年限 20 年-40 年。

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

每年年度终了，公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命。

## (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

本公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。融资租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，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

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

(1) 在建工程以立项项目分类核算

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。包括建筑费用、机器设备原价、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前为该项目专门借款所发生的借款费用及占用的一般借款发生的借款费用。本公司在工程安装或建设完成达到预定可使用状态时将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

## 18、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的借款费用在同时满足下列条件时予以资本化计入相关资

产成本：

- 1) 资产支出已经发生；
- 2) 借款费用已经发生；
- 3) 为使资产达到预定可使用状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止其借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

#### (2) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定为专门借款利息费用的资本化金额。

购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，一般借款应予资本化的利息金额按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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

## 19、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

按取得时的实际成本入账。

#### 1) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依据
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

每年年度终了，公司对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核，本年末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

2) 无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。对于使用寿命不确定的无形资产，公司在每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果重新复核后仍为不确定的，于在资产负债表日进行减值测试。

#### 3) 无形资产的摊销

对于使用寿命有限的无形资产，本公司在取得时判定其使用寿命，在使用寿命内系统合理直线法摊销，摊销金额按受益项目计入当期损益。具体应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额，残值为零。但下列情况除外：有第三方承诺在无形资产使用寿命结束时购买该无形资产或可以根据活跃市场得到预计残值信息，并且该市场在无形资产使用寿命结束时很可能存在。

对使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命并在预计使用年限内系统合理摊销。

### (2) 内部研究开发支出会计政策

1) 本公司将为进一步开发活动进行的资料及相关方面的准备活动作为研究阶段，无形资产研究阶段的支出在发生时计入当

期损益。

2) 在本公司已完成研究阶段的工作后再进行的开发活动作为开发阶段。

3) 开发阶段的支出同时满足下列条件时，才能确认为无形资产：

a. 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；

b. 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

c. 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；

d. 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；

归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

## 20、长期资产减值

### (1) 长期股权投资减值测试方法及会计处理方法

本公司在资产负债表日对长期股权投资进行逐项检查，根据被投资单位经营政策、法律环境、市场需求、行业及盈利能力等的各种变化判断长期股权投资是否存在减值迹象。当长期股权投资可收回金额低于账面价值时，将可收回金额低于长期股权投资账面价值的差额作为长期股权投资减值准备予以计提。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### (2) 投资性房地产减值测试方法及会计处理方法

资产负债表日按投资性房产的成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。如果已经计提减值准备的投资性房地产的价值又得以恢复，前期已计提的减值准备不得转回。

### (3) 固定资产的减值测试方法及会计处理方法

本公司在资产负债表日对各项固定资产进行判断，当存在减值迹象，估计可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。当存在下列迹象的，按固定资产单项项目全额计提减值准备：

1) 长期闲置不用，在可预见的未来不会再使用，且已无转让价值的固定资产；

2) 由于技术进步等原因，已不可使用的固定资产；

3) 虽然固定资产尚可使用，但使用后产生大量不合格品的固定资产；

4) 已遭毁损，以至于不再具有使用价值和转让价值的固定资产；

5) 其他实质上已经不能再给公司带来经济利益的固定资产。

### (4) 在建工程减值测试方法及会计处理方法

本公司于资产负债表日对在建工程进行全面检查，如果有证据表明在建工程已经发生了减值，估计可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。存在下列一项或若干项情况的，对在建工程进行减值测试：

1) 长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新开工的在建工程；

2) 所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性；

3) 其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

### (5) 无形资产减值测试方法及会计处理方法

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。存在下列一项或多项以下情况的，对无形资产进行减值测试：

① 该无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；

② 该无形资产的市价在当期大幅下跌，并在剩余年限内可能不会回升；

③ 其他足以表明该无形资产的账面价值已超过可收回金额的情况。

#### (6) 商誉减值测试

企业合并形成的商誉，至少在每年年度终了进行减值测试。本公司在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，按以下步骤处理：

首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关资产账面价值比较，确认相应的减值损失；然后再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，就其差额确认减值损失。减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值；再根据资产组或者资产组组合中除商誉之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。

## 21、长期待摊费用

长期待摊费用核算本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

本公司长期待摊费用在受益期内平均摊销，其中：经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按最佳预期经济利益实现方式合理摊销。

## 22、职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

#### 1) 职工基本薪酬（工资、奖金、津贴、补贴）

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

#### 2) 职工福利费

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

#### 3) 医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及工会经费和职工教育经费

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为其提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

#### 4) 短期带薪缺勤

本公司在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。本公司在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

#### 5) 短期利润分享计划

利润分享计划同时满足下列条件的，本公司确认相关的应付职工薪酬：

- A. 企业因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
- B. 因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

## (2) 离职后福利的会计处理方法

### 1) 设定提存计划

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，本公司参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定提存计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定），将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

### 2) 设定受益计划

#### A. 确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本

根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等做出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。本公司按照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定）将设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。

#### B. 确认设定受益计划净负债或净资产

设定受益计划存在资产的，本公司将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。

设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

#### C. 确定应计入资产成本或当期损益的金额

服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，除了其他会计准则要求或允许计入资产成本的当期服务成本之外，其他服务成本均计入当期损益。

设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息，均计入当期损益。

#### D. 确定应计入其他综合收益的金额

重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动，包括：

- (a) 精算利得或损失，即由于精算假设和经验调整导致之前所计量的设定受益计划义务现值的增加或减少；
- (b) 计划资产回报，扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额；
- (c) 资产上限影响的变动，扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额。

上述重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动直接计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但本公司可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

## (3) 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，在下列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：

- ① 企业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；
- ② 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。



辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定）将辞退福利金额予以折现，以折现后的金额计量应付职工薪酬。

#### （4）其他长期职工福利的会计处理方法

1)符合设定提存计划条件的

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

2)符合设定受益计划条件的

在报告期末，本公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- A. 服务成本；
- B. 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；
- C. 重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

### 23、预计负债

(1)预计负债的确认标准

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- 1)该义务是本公司承担的现时义务；
- 2)该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- 3)该义务的金额能够可靠地计量。

(2)预计负债的计量方法

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)股份支付的种类

本公司股份支付包括以现金结算的股份支付和以权益结算的股份支付。

(2)权益工具公允价值的确定方法

- 1)对于授予职工的股份，其公允价值按公司股份的市场价格计量，同时考虑授予股份所依据的条款和条件（不包括市场条件之外的可行权条件）进行调整。
- 2)对于授予职工的股票期权，在许多情况下难以获得其市场价格。如果不存在条款和条件相似的交易期权，公司选择适用的期权定价模型估计所授予的期权的公允价值。

(3)确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内每个资产负债表日，公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量，以作出可行权权益工具的最佳估计。

#### (4) 股份支付计划实施的会计处理

1) 授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。并在结算前的每个资产负债表日和结算日对负债的公允价值重新计量，将其变动计入损益。

2) 完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内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和相应的负债。

3) 授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日以权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

4) 完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入成本或费用和资本公积。

#### (5) 股份支付计划修改的会计处理

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地确认取得服务的增加；若修改增加了所授予权益工具的数量，则将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。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修改股份支付计划的条款和条件，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。

#### (6) 股份支付计划终止的会计处理

如果在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），本公司：

1) 将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本应在剩余等待期内确认的金额。

2) 在取消或结算时支付给职工的所有款项均作为权益的回购处理，回购支付的金额高于该权益工具在回购日公允价值的部分，计入当期费用。

本公司如果回购其职工已可行权的权益工具，冲减企业的所有者权益；回购支付的款项高于该权益工具在回购日公允价值的部分，计入当期损益。

## 25、 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品预售或销售时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

## 26、 质量保证金的核算方法

质量保证金按施工单位工程款的一定比例预留计入应付款项，在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金，在开发产品约定的保修期到期后，将质量保证金余额支付给施工单位。

## 27、 收入

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

## （1）收入确认一般原则

### 1) 销售商品收入

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；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，确认商品销售收入实现。

### 2) 提供劳务收入

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

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

本公司按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

A.已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

B.已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

### 3) 让渡资产使用权收入

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

A.利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

B.使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

### 4) 建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。完工百分比法根据合同完工进度确认收入与费用。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确定。

如果建造合同的结果不能可靠地估计，但预计合同成本能够收回时，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；预计合同成本不可能收回时，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

如果预计合同总成本超过合同总收入的，则将预计损失确认为当期费用。

## （2）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。

### 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。

## 28、政府补助

### （1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ① 本公司能够满足政府补助所附条件；
- ② 本公司能够收到政府补助。

### （2）政府补助的计量

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；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

### （3）政府补助的会计处理

#### ① 与资产相关的政府补助

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

#### ② 与收益相关的政府补助

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分情况按照以下规定进行会计处理：

用于补偿本公司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；

用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

对于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，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，按照经济业务实质，计入其他收益。与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

#### ③ 政策性优惠贷款贴息

财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

财政将贴息资金直接拨付给本公司，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

#### ④ 政府补助退回

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；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。

## 29、递延所得税资产/递延所得税负债

本公司通常根据资产与负债在资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法将应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异对所得税的影响额确认和计量递延所得税负债或递延所得税资产。本公司不对递延所得税资产和递延所得税负债进行折现。

### (1) 递延所得税资产的确认

对于可抵扣暂时性差异，其对所得税的影响额按预计转回期间的所得税税率计算，并将该影响额确认为递延所得税资产，但是以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限。

同时具有下列特征的交易或事项中因资产或负债的初始确认所产生的可抵扣暂时性差异对所得税的影响额不确认为递延所得税资产：

- A. 该项交易不是企业合并；
- B. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列两项条件的，其对所得税的影响额才能确认为递延所得税资产：

- A. 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- B. 未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

在资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间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，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。

### (2) 递延所得税负债的确认

本公司所有应纳税暂时性差异均按预计转回期间的所得税税率计量对所得税的影响，并将该影响额确认为递延所得税负债，但下列情况的除外：

1) 因下列交易或事项中产生的应纳税暂时性差异对所得税的影响不确认为递延所得税负债：

- A. 商誉的初始确认；
- B. 具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

2) 本公司对与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，其对所得税的影响额一般确认为递延所得税负债，但同时满足以下两项条件的除外：

- A. 本公司能够控制暂时性差异转回的时间；
- B. 该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

### (3) 特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认

#### 1) 与企业合并相关的递延所得税负债或资产

非同一控制下企业合并产生的应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异，在确认递延所得税负债或递延所得税资产的同时，相关的递延所得税费用（或收益），通常调整企业合并中所确认的商誉。

#### 2) 直接计入所有者权益的项目

与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的当期所得税和递延所得税，计入所有者权益。暂时性差异对所得税的影响计入所有者权益的交易或事项包括：可供出售金融资产公允价值变动等形成的其他综合收益、会计政策变更采用追溯调整法或对前期（重要）会计差错更正差异追溯重述法调整期初留存收益、同时包含负债成份及权益成份的混合金融工具在初始确认时计入所有者权益等。

#### 3) 可弥补亏损和税款抵减

本公司自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减

可抵扣亏损是指按照税法规定计算确定的准予用以后年度的应纳税所得额弥补的亏损。对于按照税法规定可以结转以后年度的未弥补亏损（可抵扣亏损）和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理。在预计可利用可弥补亏损或税款抵减的未来期间内很可能取得足够的应纳税所得额时，以很可能取得的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产，同时减少当期利润表中的所得税费用。

因企业合并而形成的可弥补的被合并企业的未弥补亏损

在企业合并中，本公司取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。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，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，计入当期损益。

#### 4) 合并抵销形成的暂时性差异

本公司在编制合并财务报表时，因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

#### 5) 以权益结算的股份支付

如果税法规定与股份支付相关的支出允许税前扣除，在按照会计准则规定确认成本费用的期间内，本公司根据会计期末取得信息估计可税前扣除的金额计算确定其计税基础及由此产生的暂时性差异，符合确认条件的情况下确认相关的递延所得税。其中预计未来期间可税前扣除的金额超过按照会计准则规定确认的与股份支付相关的成本费用，超过部分的所得税影响应直接计入所有者权益。

## 30、租赁

### （1）经营租赁的会计处理方法

1) 本公司作为经营租赁承租人时，将经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法或根据租赁资产的使用量计入当期损益。出租人提供免租期的，本公司将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分摊，免租期内确认租金费用及相应的负债。出租人承担了承租人某些费用的，本公司按该费用从租金费用总额中扣除后的租金费用余额在租赁期内进行分摊。

初始直接费用，计入当期损益。如协议约定或有租金的在实际发生时计入当期损益。

2) 本公司作为经营租赁出租人时，采用直线法将收到的租金在租赁期内确认为收益。出租人提供免租期的，出租人将租金

总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内出租人也确认租金收入。承担了承租人某些费用的，本公司按该费用自租金收入总额中扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

初始直接费用，计入当期损益。金额较大的予以资本化，在整个经营租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益。如协议约定或有租金的在实际发生时计入当期收益。

## (2) 融资租赁的会计处理方法

1) 本公司作为融资租赁承租人时，在租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产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。在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊，确认为当期融资费用，计入财务费用。

发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

在计提融资租赁资产折旧时，本公司采用与自有应折旧资产相一致的折旧政策，折旧期间以租赁合同而定。如果能够合理确定租赁期届满时本公司将会取得租赁资产所有权，以租赁期开始日租赁资产的寿命作为折旧期间；如果无法合理确定租赁期届满后本公司是否能够取得租赁资产的所有权，以租赁期与租赁资产寿命两者中较短者作为折旧期间。

2) 本公司作为融资租赁出租人时，于租赁期开始日将租赁开始日最低租赁应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，计入资产负债表的长期应收款，同时记录未担保余值；将最低租赁应收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额作为未实现融资收益，在租赁期内各个期间采用实际利率法确认为租赁收入。

## 31、其他重要的会计政策和会计估计

### 终止经营

#### (1) 终止经营的认定标准

终止经营，是指本公司满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

- 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 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

#### (2) 终止经营的列示

本公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。对于当期列报的终止经营，本公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，本公司在当期财务报表中，将原来作为终止经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

## 32、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

2017年6月财政部发布了《企业会计准则解释第9号—关于权益法下投资净损失的会计处理》、《企业会计准则解释第10号—关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》、《企业会计准则解释第11号—关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》及《企业会计准则解释第12号—关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》等四项解释，本公司于2018年1月1日起执行上述解释。

根据财政部2018年6月15日发布的《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15号)要求,对尚未执行新金融准则和新收入准则的企业应按如下规定编制财务报表:

资产负债表中将“应收票据”和“应收账款”归并至新增的“应收票据及应收账款”项目;将“应收股利”和“应收利息”归并至“其他应收款”项目;将“固定资产清理”归并至“固定资产”项目;将“工程物资”归并至“在建工程”项目;将“应付票据”和“应付账款”归并至新增的“应付票据及应付账款”项目;将“应付股利”和“应付利息”归并至“其他应付款”项目;将“专项应付款”归并至“长期应付款”项目。

利润表中从“管理费用”项目中分拆出“研发费用”项目,在“财务费用”项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目。

本公司根据财会[2018]15号规定的财务报表格式编制2018年度财务报表,并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。相关列报调整影响如下:

#### 2017年12月31日受影响的合并资产负债表和母公司资产负债表

项 目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
应收票据	120,000.00			
应收账款	15,385,491.71		2,565,938.17	
应收票据及应收账款		15,505,491.71		2,565,938.17
应收利息				
应收股利				
其他应收款	194,040,354.17	194,040,354.17	692,257,478.79	692,257,478.79
固定资产	259,750,820.40	259,750,820.40	224,482,835.74	224,482,835.74
固定资产清理				
在建工程	126,596,790.34	126,596,790.34		
工程物资				
应付票据	2,600,000.00			
应付账款	126,418,978.21			
应付票据及应付账款		129,018,978.21		
应付利息	1,332,201.72		448,958.89	
应付股利	5,936,694.76		2,436,694.76	
其他应付款	105,659,946.00	112,928,842.48	868,880,629.20	871,766,282.85
长期应付款				
专项应付款				

#### 2017年度受影响的合并利润表和母公司利润表

项 目	合并利润表	母公司利润表
-----	-------	--------



	调整前	调整后	调整前	调整后
管理费用	69,061,281.76	69,061,281.76	27,604,619.49	27,604,619.49
研发费用				

## (2) 重要会计估计变更

适用  不适用

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按销售商品、提供劳务收入计征	3%、5%、6%、10%、11%、16%、17%
城市维护建设税	已交增值税	1%、5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	已交增值税	3%
地方教育费附加	已交增值税	2%
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%
土地使用税	按使用土地面积计征	2-15 元/年/平方米
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	预征率 3%-4%
按超率累进税率 30%-60%		
契税	土地使用权及房屋的受让金额	3%-4%

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
香港投资	16.50%
香港莱鸿	16.50%

### 2、税收优惠

公司本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	82,123.47	116,400.12
银行存款	319,382,561.69	173,750,786.86
其他货币资金	3,025,447.35	2,636,885.98
合计	322,490,132.51	176,504,072.96
其中：存放在境外的款项总额	451,034.52	2,595,140.04

其他说明

(1) 其他货币资金中3,007,982.77元系公司存入的保证金及保证金利息。除保证金及其利息之外，期末货币资金中无其他因抵押、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：期末货币资金较期初增加82.71%，主要系本期经营活动产生的现金流量净额增加所致。

## 2、应收票据及应收账款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收票据		120,000.00
应收账款	50,790,497.02	15,385,491.71
合计	50,790,497.02	15,505,491.71

## (1) 应收票据

## 1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据		120,000.00
合计		120,000.00

## 2) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位：元

项目	期末转应收账款金额

其他说明

① 截至本报告期末，公司无已质押的应收票据。

② 截至本报告期末，公司无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。

③ 截至本报告期末，公司无因出票人未履约而将其转至应收账款的票据。

## (2) 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	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	53,678,273.02	93.09%	2,887,776.00	5.38%	50,790,497.02	16,553,328.83	86.75%	1,167,837.12	7.05%	15,385,491.71
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	3,987,063.57	6.91%	3,987,063.57	100.00%		2,527,950.56	13.25%	2,527,950.56	100.00%	
合计	57,665,336.59	100.00%	6,874,839.57	11.92%	50,790,497.02	19,081,279.39	100.00%	3,695,787.68	19.37%	15,385,491.71

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	52,253,357.70	2,612,667.88	5.00%
1 至 2 年	1,008,018.97	100,801.90	10.00%
2 至 3 年	151,517.32	45,455.20	30.00%
3 年以上	257,702.04	128,851.02	50.00%
合计	53,670,596.03	2,887,776.00	5.38%

确定该组合依据的说明：

对单项金额重大单独测试未发生减值的应收款项汇同单项金额不重大的应收款项，本公司以账龄作为信用风险特征组合。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 3,323,873.03 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

不适用。

3)本期实际核销的应收账款情况

不适用。

其中重要的应收账款核销情况：

不适用。

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

单位名称	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
赵军	40,000,000.00	69.37	2,000,000.00
杭州物美东汇百货有限公司	7,051,827.56	12.23	352,591.38
共舞体育文化发展（北京）有限公司	2,660,000.00	4.61	133,000.00
沈阳莱德家居有限公司	1,200,000.00	2.08	1,200,000.00
沈阳供暖集团有限公司	1,188,238.06	2.06	1,188,238.06
合计	52,100,065.62	90.35	4,873,829.44

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

其他说明：

期末应收票据及应收账款余额较期初增加 200.32%，主要系公司全资子公司西湖置业处置瘦西湖唐郡会所应收的售房款所致。

### 3、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	26,552,629.22	98.67%	25,907,177.90	14.59%
1 至 2 年	6,750.00	0.02%	877,200.35	0.49%
2 至 3 年	352,059.46	1.31%	150,793,045.80	84.92%
合计	26,911,438.68	--	177,577,424.05	--

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：

本公司本报告期末无账龄超过 1 年且金额重要的预付款项。

**(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况**

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
重庆世澳实业有限公司	13,708,799.81	50.94
浙江莱茵达智慧地产有限公司	5,462,200.00	20.30
重庆绿城两江建筑设计有限公司	2,295,000.00	8.53
重庆万观投资管理有限公司	1,280,000.00	4.75
戴文工程设计(上海)有限公司	700,000.00	2.60
合计	23,445,999.81	87.12

其他说明:

期末预付款项较期初减少 84.85%，主要系预付莱茵达集团所属企业杭州枫郡置业有限公司的购置资产（商铺）款减少所致。

**4、其他应收款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	174,782,957.83	194,040,354.17
合计	174,782,957.83	194,040,354.17

**(1) 应收利息**

1)应收利息分类

不适用。

2)重要逾期利息

不适用。

其他说明:

**(2) 应收股利**

1)应收股利

不适用。

2)重要的账龄超过 1 年的应收股利

不适用。

其他说明:

不适用。

**(3) 其他应收款**

1)其他应收款分类披露

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	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	118,055,350.65	35.82%	118,055,350.65	100.00%		110,754,850.41	36.19%	83,775,675.88	75.64%	26,979,174.53
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	193,496,106.63	58.72%	18,713,148.80	9.67%	174,782,957.83	183,043,977.31	59.81%	15,982,797.67	8.73%	167,061,179.64
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	17,994,608.47	5.46%	17,994,608.47	100.00%		12,227,548.96	4.00%	12,227,548.96	100.00%	
合计	329,546,065.75	100.00%	154,763,107.92	46.96%	174,782,957.83	306,026,376.68	100.00%	111,986,022.51	36.59%	194,040,354.17

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
大宁进出口有限公司	27,000,000.00	27,000,000.00	100.00%	预计无法收回
贵州黔南华益矿业有限公司	22,633,948.85	22,633,948.85	100.00%	预计无法收回
杭州南能实业有限公司	20,672,965.24	20,672,965.24	100.00%	预计无法收回
上海旭熙能源科技有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00	100.00%	预计无法收回
上海市北能源公司	11,500,000.00	11,500,000.00	100.00%	预计无法收回
扬州贝贝化工贸易有限公司	10,892,826.56	10,892,826.56	100.00%	预计无法收回
湖州宏业石油有限公司	10,355,610.00	10,355,610.00	100.00%	预计无法收回
合计	118,055,350.65	118,055,350.65	--	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例

1 年以内分项			
1 年以内小计	95,366,631.23	4,768,331.56	5.00%
1 至 2 年	82,548,639.02	8,254,863.90	10.00%
2 至 3 年	5,159,542.18	1,547,862.65	30.00%
3 年以上	8,284,181.39	4,142,090.69	50.00%
合计	191,358,993.82	18,713,148.80	9.78%

确定该组合依据的说明：

对单项金额重大单独测试未发生减值的其他应收款项汇同单项金额不重大的其他应收款项，本公司以账龄作为信用风险特征组合。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

合并范围内关联方企业之间的其他应收款以及根据业务性质和客户的历史交易情况不计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款内容	账面余额	不计提理由
物业质量保证金	2,137,112.81	上述应收款项为公司原控股孙公司杭州莱德房地产开发有限公司（以下简称杭州莱德）应收杭州市物业维修资金管理中心的物业质量保证金，因杭州莱德已注销，由其控股股东南京置业代为收款后，根据利润分配方案支付给杭州莱德少数股东浙江省二轻房地产开发有限公司，属于根据业务性质和客户的历史交易情况可不计提坏账准备的款项。
合 计	2,137,112.81	

2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 43,445,604.64 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

不适用。

3) 本期实际核销的其他应收款情况

不适用。其中重要的其他应收款核销情况：

不适用。

其他应收款核销说明：

不适用。

4) 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	308,776,826.77	269,702,740.01
保证金及押金	7,779,853.66	22,288,537.47
维修基金及保修金	11,545,343.50	12,924,306.65
备用金	71,981.85	324,209.59

其他	1,372,059.97	786,582.96
合计	329,546,065.75	306,026,376.68

## 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
莱茵达（桐庐）体育发展有限公司	往来款	93,657,575.34	1年以内；1-2年	28.42%	7,819,742.74
鸿翔控股集团有限公司	往来款	45,106,280.40	1年以内	13.69%	2,255,314.02
大宁进出口有限公司	往来款	27,000,000.00	1-2年	8.19%	27,000,000.00
贵州黔南华益矿业有限公司	往来款	22,633,948.85	3年以上	6.87%	22,633,948.85
杭州南能实业有限公司	往来款	20,672,965.24	3年以上	6.27%	20,672,965.24
合计	--	209,070,769.83	--	63.44%	80,381,970.85

## 6)涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

本报告期末无涉及政府补助的其他应收款。

## 7)因金融资产转移而终止确认的其他应收款

本报告期无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

本报告期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

其他说明：

期末其他应收款余额较期初增加7.69%，主要系公司及其子公司往来款增加所致。

## 5、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

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



原材料				3,903,421.79		3,903,421.79
库存商品	441,320.20		441,320.20	8,168,245.56		8,168,245.56
开发成本	105,853,503.74		105,853,503.74	19,167,300.00		19,167,300.00
开发产品	174,014,880.61	10,176,120.59	163,838,760.02	261,769,109.45		261,769,109.45
合计	280,309,704.55	10,176,120.59	270,133,583.96	293,008,076.80		293,008,076.80

公司是否需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 4 号—上市公司从事种业、种植业务》的披露要求

否

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 11 号——上市公司从事珠宝相关业务》的披露要求

否

## (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				10,176,120.59
合计		10,176,120.59				10,176,120.59

## (3) 房地产开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	期初余额
丽水体育中心游泳馆	2017 年 12 月	2019 年 12 月	3.01 亿元	105,853,503.74	19,167,300.00
合计				105,853,503.74	19,167,300.00

## (4) 房地产开发产品

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
住宅及车位	84,453,457.36		24,272,645.86	60,180,811.50
商铺、写字楼及其车位	177,315,652.09		63,481,582.98	113,834,069.11
合计	261,769,109.45		87,754,228.84	174,014,880.61

## (5) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货期末余额含有借款费用资本化金额为 3,746,668.41 元。

## (6) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

单位：元

项目	金额
----	----

其他说明：

期末存货余额较期初减少 4.33%，主要系公司子公司高胜置业、枫潭置业等销售存货所致。

## 6、其他流动资产

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	43,309,535.41	14,857,202.06
合计	53,309,535.41	14,857,202.06

其他说明：

期末其他流动资产余额较期初增加 258.81%，主要系期末增值税借方余额重分类大幅增加所致。

## 7、可供出售金融资产

### (1) 可供出售金融资产情况

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
可供出售权益工具：	44,762,472.71	10,188,976.00	34,573,496.71	10,198,976.00	3,128,976.00	7,070,000.00
按成本计量的	44,762,472.71	10,188,976.00	34,573,496.71	10,198,976.00	3,128,976.00	7,070,000.00
合计	44,762,472.71	10,188,976.00	34,573,496.71	10,198,976.00	3,128,976.00	7,070,000.00

### (2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
上海越过山丘汽车服务有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		5,000,000.00		5,000,000.00	6.25%	
杭州永淳股权投资基金管理合伙企业（有限合	2,060,000.00			2,060,000.00		2,060,000.00		2,060,000.00	38.50%	

伙)										
珠海致胜 股权投资 基金(有 限合伙)	10,000.00			10,000.00					0.01%	
莱茵达体 育场馆管 理有限公 司		44,070,428 .80	9,506,932. 09	34,563,496 .71						
沈阳航空 工业学院 学生宿舍	3,128,976. 00			3,128,976. 00	3,128,976. 00				3,128,976. 00	
合计	10,198,976 .00	44,070,428 .80	9,506,932. 09	44,762,472 .71	3,128,976. 00	7,060,000. 00			10,188,976 .00	--

## (3) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

单位：元

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
期初已计提减值余额	3,128,976.00		3,128,976.00
本期计提	7,060,000.00		7,060,000.00
期末已计提减值余额	10,188,976.00		10,188,976.00

## 8、长期股权投资

单位：元

被投资单 位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备			其他
一、合营企业											
二、联营企业											
浙江黄龙 体育投资 管理有限 公司	20,162,41 8.80			-1,738,89 0.11						18,423,52 8.69	
北京外企 莱茵体育 文化有限 责任公司	2,064,695 .61			357,409.6 2						2,422,105 .23	

浙江莱茵 鸿翔体育 产业有限 公司	3,444,448 .31			-327,752. 69						3,116,695 .62	
贵州黔南 华益矿业 有限公司	1,076,348 .79			-8,504.69						1,067,844 .10	
莱茵达 (桐庐) 体育发展 有限公司	110,594,2 45.78			-4,573,27 9.40						106,020,9 66.38	
北京思博 特体育文 化发展有 限公司				-1,559,97 1.00				12,204,34 5.15	25,000,00 0.00	11,235,68 3.85	12,204,34 5.15
小计	137,342,1 57.29			-7,850,98 8.27				12,204,34 5.15	25,000,00 0.00	142,286,8 23.87	12,204,34 5.15
合计	137,342,1 57.29			-7,850,98 8.27				12,204,34 5.15	25,000,00 0.00	142,286,8 23.87	12,204,34 5.15

其他说明

## 9、投资性房地产

### (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	1,030,840,844.07			1,030,840,844.07
2.本期增加金额	202,502,791.48	8,908,874.32		211,411,665.80
(1) 外购	146,220,394.75			146,220,394.75
(2) 存货\固定资产 \在建工程转入	56,282,396.73	8,908,874.32		65,191,271.05
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	317,951,388.57			317,951,388.57
(1) 处置	317,951,388.57			317,951,388.57
(2) 其他转出				

4.期末余额	915,392,246.98	8,908,874.32		924,301,121.30
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	54,906,437.00			54,906,437.00
2.本期增加金额	28,609,367.74	267,266.21		28,876,633.95
(1) 计提或摊销	28,609,367.74	267,266.21		28,876,633.95
3.本期减少金额	16,491,084.01			16,491,084.01
(1) 处置	16,491,084.01			16,491,084.01
(2) 其他转出				
4.期末余额	67,024,720.73	267,266.21		67,291,986.94
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	848,367,526.25	8,641,608.11		857,009,134.36
2.期初账面价值	975,934,407.07			975,934,407.07

## (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
----	------	-----------

其他说明

截至本报告期末无未办妥产权证书的投资性房地产情况。

(4) 投资性房地产期末余额较期初减少10.34%，主要系公司全资子公司枫潭置业处置投资性房地产所致。

## 10、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	232,225,737.48	259,750,820.40
合计	232,225,737.48	259,750,820.40

### (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	浑河大市场 2# 厅	合计
一、账面原值：							
1. 期初余额	55,711,893.40	13,233,002.04	13,494,581.75	20,789,343.02	12,036,672.46	255,460,885.49	370,726,378.16
2. 本期增加金额	70,582,245.26	1,841,604.38	979,711.48	954,959.30	3,842,544.67		78,201,065.09
(1) 购置	4,522,280.25	1,841,604.38	979,711.48	954,959.30	3,842,544.67		12,141,100.08
(2) 在建工程转入	66,059,965.01						66,059,965.01
(3) 企业合并增加							
3. 本期减少金额	75,730,833.69	2,754,220.62	6,922,923.29	2,239,083.69	14,349,661.90		101,996,723.19
(1) 处置或报废	75,730,833.69	2,754,220.62	6,922,923.29	2,239,083.69	14,349,661.90		101,996,723.19
4. 期末余额	50,563,304.97	12,320,385.80	7,551,369.94	19,505,218.63	1,529,555.23	255,460,885.49	346,930,720.06
二、累计折旧							
1. 期初余额	8,925,757.41	3,729,397.69	9,294,767.27	8,076,904.44	3,080,899.03	77,646,379.49	110,754,105.33
2. 本期增加金额	2,154,042.16	1,458,657.83	1,589,959.42	2,074,087.64	999,532.77	4,598,295.96	12,874,575.78
(1) 计提	2,154,042.16	1,458,657.83	1,589,959.42	2,074,087.64	999,532.77	4,598,295.96	12,874,575.78

3.本期减少 金额	9,360,362.53	1,856,895.51	5,156,569.07	1,529,419.22	3,961,476.09		21,864,722.42
(1) 处置 或报废	9,360,362.53	1,856,895.51	5,156,569.07	1,529,419.22	3,961,476.09		21,864,722.42
4.期末余额	1,719,437.04	3,331,160.01	5,728,157.62	8,621,572.86	118,955.71	82,244,675.45	101,763,958.69
三、减值准备							
1.期初余额			29,695.30	191,757.13			221,452.43
2.本期增加 金额	2,144,977.75	5,122,258.44		5,673,787.70			12,941,023.89
(1) 计提	2,144,977.75	5,122,258.44		5,673,787.70			12,941,023.89
3.本期减少 金额			29,695.30	191,757.13			221,452.43
(1) 处置 或报废			29,695.30	191,757.13			221,452.43
4.期末余额	2,144,977.75	5,122,258.44		5,673,787.70			12,941,023.89
四、账面价值							
1.期末账面 价值	46,698,890.18	3,866,967.35	1,823,212.32	5,209,858.07	1,410,599.52	173,216,210.04	232,225,737.48
2.期初账面 价值	46,786,135.99	9,503,604.35	4,170,119.18	12,520,681.45	8,955,773.43	177,814,506.00	259,750,820.40

## (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
浑河大市场 2#厅	255,460,885.49	82,244,675.45		173,216,210.04	
LNG 低温储罐	8,925,427.25	2,297,293.44	5,527,946.80	1,100,187.01	
合 计	264,386,312.74	84,541,968.89	5,527,946.80	174,316,397.05	

## (3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

不适用。

## (4) 通过经营租赁租出的固定资产

不适用。

**(5) 未办妥产权证书的固定资产情况**

不适用。

其他说明

截至本报告期末无未办妥产权证书的固定资产情况。

**(6) 固定资产清理**

不适用。

其他说明

固定资产期末余额较期初减少 6.42%，主要系本报告期公司处置瘦西湖唐郡会所所致。

**11、在建工程**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	410,784,825.90	126,596,790.34
合计	410,784,825.90	126,596,790.34

**(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	76,479,585.20		76,479,585.20
南京莱茵体育生活广场项目	158,551,802.50		158,551,802.50	38,678,787.11		38,678,787.11
莱茵达闲林港体育生活馆项目				10,091,468.64		10,091,468.64
丽水体育中心生活馆项目	71,875,951.46		71,875,951.46			
成都葛仙山运动休闲特色小镇项目				935,849.05		935,849.05
"律动浦阳"特色体育小镇项目				411,100.34		411,100.34
合计	410,784,825.90		410,784,825.90	126,596,790.34		126,596,790.34



## (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 亿元	76,479,585.20	176,719,749.84		72,842,263.10	180,357,071.94	55.53%	主体施工阶段				其他
南京莱茵体育生活广场项目	1.60 亿元	38,678,787.11	119,873,015.39			158,551,802.50	99.09%	主体施工阶段	3,968,612.38	3,269,488.25		其他
莱茵达闲林港体育生活馆项目		10,091,468.64	55,968,496.37	66,059,965.01			100.00%	已完工转入固定资产	957,732.04	957,732.04		其他
丽水体育中心生活馆项目	2.65 亿元		71,875,951.46			71,875,951.46	27.12%	主体施工阶段	2,214,630.87	2,214,630.87		其他
成都葛仙山运动休闲特色小镇项目		935,849.05			935,849.05			已处置				
"律动浦阳"特色体育小镇项目		411,100.34	50,000.00		461,100.34			已处置				
合计	8.81 亿元	126,596,790.34	424,487,213.06	66,059,965.01	74,239,212.49	410,784,825.90	--	--	7,140,975.29	6,441,851.16		--

## (3) 本期计提在建工程减值准备情况

其他说明

在建工程期末余额较期初增加 224.48%，主要系公司子公司丽水场馆、嘉兴莱鸿、南京置业新建体育场馆和体育小镇处于主体施工阶段所致。

**(4) 工程物资**

其他说明：

不适用。

**12、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	31,333,235.00			3,257,286.29	34,590,521.29
2.本期增加金额	120,760,513.10			345,136.64	121,105,649.74
(1) 购置	120,760,513.10			345,136.64	121,105,649.74
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额	15,624,803.92			755,011.02	16,379,814.94
(1) 处置	15,624,803.92			755,011.02	16,379,814.94
4.期末余额	136,468,944.18			2,847,411.91	139,316,356.09
二、累计摊销					
1.期初余额	369,298.43			2,671,573.58	3,040,872.01
2.本期增加金额	4,245,593.98			126,808.99	4,372,402.97
(1) 计提	4,245,593.98			126,808.99	4,372,402.97
3.本期减少金额	445,716.84			187,206.85	632,923.69
(1) 处置	445,716.84			187,206.85	632,923.69
4.期末余额	4,169,175.57			2,611,175.72	6,780,351.29
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	132,299,768.61			236,236.19	132,536,004.80
2.期初账面价值	30,963,936.57			585,712.71	31,549,649.28

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

不适用。

其他说明：

截至本报告期末无未办妥产权证书的无形资产情况。

无形资产期末余额较期初增加 302.76%，主要系公司控股子公司嘉兴莱鸿土地使用权转入所致。

## 13、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
北京思博特体育 文化发展有限公 司	10,500,700.00			10,500,700.00		
杭州飞马健身有 限公司	26,010,338.06			26,010,338.06		
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	77,948,404.61			36,511,038.06		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
北京思博特体育文化发展有限公司				
杭州飞马健身有限公司				
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	41,166,423.80	270,942.75		41,437,366.55

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

公司商誉全部为非同一控制下企业合并形成的，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。

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：

商誉减值测试的影响

其他说明

## 14、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	17,048,608.70	19,818,792.93	6,252,585.51	18,257,484.92	12,357,331.20

合计	17,048,608.70	19,818,792.93	6,252,585.51	18,257,484.92	12,357,331.20
----	---------------	---------------	--------------	---------------	---------------

其他说明

长期待摊费用期末余额较期初减少 27.52%，主要系公司处置莱茵场馆等公司股权所致。

## 15、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备			2,806,092.10	701,523.03
内部交易未实现利润			21,973,709.92	5,493,427.48
预收账款			2,313,328.32	578,332.08
合计			27,093,130.34	6,773,282.59

### (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	61,691,000.00	15,422,750.00
合计	61,691,000.00	15,422,750.00	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
递延所得税资产				6,773,282.59
递延所得税负债		15,422,750.00		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	330,732,131.67	112,875,718.09

可抵扣亏损	620,389,209.90	640,362,133.48
合计	951,121,341.57	753,237,851.57

#### (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
2018		45,329,476.58	
2019	110,687,099.02	114,062,746.88	
2020	264,512,119.27	297,640,001.57	
2021	56,429,765.59	102,563,652.84	
2022	59,993,622.59	80,766,255.61	
2023	128,766,603.43		主要系部分子公司亏损所致
合计	620,389,209.90	640,362,133.48	--

其他说明：

#### 16、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预付工程款		2,524,908.03
预付土地出让金		47,918,250.00
亚洲职业篮球管理发展有限公司投资款	32,825,075.39	31,315,691.36
合计	32,825,075.39	81,758,849.39

其他说明：

其他非流动资产期末余额较期初减少 59.85%，主要系公司控股子公司丽水场馆取得土地使用权证书转入无形资产核算所致。

#### 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	293,000,000.00	234,000,000.00
保证借款		50,000,000.00
信用借款		40,000,000.00
合计	303,000,000.00	324,000,000.00

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，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

不适用。

其他说明：

短期借款期末余额较期初减少 6.48%，主要系公司归还部分短期借款所致。

## 18、应付票据及应付账款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付票据		2,600,000.00
应付账款	294,624,740.68	126,418,978.21
合计	294,624,740.68	129,018,978.21

### (1) 应付票据分类列示

单位：元

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		2,600,000.00
合计		2,600,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

### (2) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付材料款	1,106,171.08	1,522,204.27
应付工程款	290,074,850.37	120,816,830.49
其他	3,443,719.23	4,079,943.45
合计	294,624,740.68	126,418,978.21

### (3) 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
棕榈生态城镇发展股份有限公司	6,567,579.33	根据结算期于下一年度结算

张家港富瑞特种装备股份有限公司	4,889,464.25	根据结算期于下一年度结算
恒元建设控股集团有限公司	2,756,909.27	根据结算期于下一年度结算
合计	14,213,952.85	--

其他说明：

应付票据及应付账款期末余额较期初增加 128.36%，主要系公司子公司丽水场馆、嘉兴莱鸿、南京置业等应付工程款增加所致。

## 19、预收款项

### (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	1,506,899.64	595,073.16
预收会籍费、私教费	259,871.78	31,631,477.16
预收货款	8,169,149.43	10,961,207.72
预收房款	1,059,208.64	1,364,000.00
预收租赁款	10,562,769.48	13,126,694.01
预收其他	217,669.00	
合计	21,775,567.97	57,678,452.05

### (2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

不适用。

### (3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

不适用。

其他说明：

本报告期末无账龄超过 1 年的重要预收款项。

预收款项期末余额较期初减少 62.25%，主要系公司处置莱茵场馆等公司股权预收会籍费、私教费大幅减少所致。

## 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	4,860,186.06	38,390,519.81	38,728,275.87	4,522,430.00
二、离职后福利-设定提	3,414.44	1,717,842.78	1,712,726.14	8,531.08



存计划				
三、辞退福利		551,953.43	551,953.43	
合计	4,863,600.50	40,660,316.02	40,992,955.44	4,530,961.08

## (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	4,781,942.01	32,483,867.73	32,767,135.03	4,498,674.71
2、职工福利费	72,100.00	2,822,212.42	2,887,352.42	6,960.00
3、社会保险费	1,774.99	1,225,474.12	1,220,689.82	6,559.29
其中：医疗保险费	1,612.36	1,067,303.20	1,062,995.58	5,919.98
工伤保险费	48.57	53,474.31	53,405.21	117.67
生育保险费	114.06	104,696.61	104,289.03	521.64
4、住房公积金	4,144.00	1,697,398.20	1,691,306.20	10,236.00
5、工会经费和职工教育经费		51,344.44	51,344.44	
其他	225.06	110,222.90	110,447.96	
合计	4,860,186.06	38,390,519.81	38,728,275.87	4,522,430.00

## (3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	3,293.00	1,653,212.37	1,648,268.47	8,236.90
2、失业保险费	121.44	64,630.41	64,457.67	294.18
合计	3,414.44	1,717,842.78	1,712,726.14	8,531.08

其他说明：

## 21、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	2,187,814.48	3,277,506.25
企业所得税	36,053,817.51	19,903,703.22
个人所得税	382,426.54	449,013.47

城市维护建设税	421,329.97	444,919.72
营业税		-229,515.96
教育费附加	131,504.01	316,218.17
土地增值税	35,903,904.25	4,670,061.04
土地使用税	1,789,202.40	1,514,430.10
房产税	855,559.17	-34,004.20
印花税	3,179.04	76,732.51
地方政府各项基金	-194,542.66	286,738.93
合计	77,534,194.71	30,675,803.25

其他说明：

应交税费期末余额较期初增加 152.75%，主要系公司子公司应交企业所得税及土地增值税增加所致。

## 22、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	1,211,500.00	1,332,201.72
应付股利	2,436,694.76	5,936,694.76
其他应付款	107,216,690.58	105,659,946.00
合计	110,864,885.34	112,928,842.48

### (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	769,930.56	796,846.99
短期借款应付利息	441,569.44	535,354.73
合计	1,211,500.00	1,332,201.72

重要的已逾期未支付的利息情况：

不适用。

其他说明：

不适用。

### (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
子公司少数股东股利	0	3,500,000.00
合计	2,436,694.76	5,936,694.76

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：

本报告期末，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	71,802,928.85	77,151,159.18
代收代缴款项	10,519,289.68	9,847,864.52
保证金	23,506,458.74	14,516,877.35
其他	1,388,013.31	4,144,044.95
合计	107,216,690.58	105,659,946.00

2)账龄超过 1 年的重要其他应付款

不适用。

其他说明

本报告期末无账龄超过 1 年的重要其他应付款。

## 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	21,000,000.00	37,000,000.00
合计	21,000,000.00	37,000,000.00

其他说明：

不适用。

## 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	523,000,000.00	455,800,000.00
合计	523,000,000.00	455,800,000.00

长期借款分类的说明:

本公司按取得该等借款方式或条件确定借款类别。

其他说明, 包括利率区间:

利率区间为 5.145%-6.125%

## 25、预计负债

单位: 元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	11,864,900.04		如下
合计	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:

2016年10月7日, 自然人杜华仙向杭州市拱墅区人民法院提起商品房销售合同纠纷诉讼, 要求公司全资子公司杭州莱茵达枫潭置业有限公司解除与其签订的编号2013预1231408号的《浙江省商品房买卖合同》并返还购房款人民币810万元, 违约金24.3万元, 并按照同期银行利率支付已付房款利息。2016年11月10日杭州市拱墅区人民法院受理该案, 案号: [2016]浙0105民初7837号。目前该案已经过4次开庭, 仍处于审理阶段。

截至2018年12月31日, 公司全资子公司枫潭置业预计与该项诉讼相关的损失为人民币11,864,900.04元。由于杭州市拱墅区人民法院尚未作出判决, 该预计损失具有不确定性。

## 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		19,250,000.00	嘉兴秀湖全民健身中心项目补助
合计		19,250,000.00		19,250,000.00	--

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					19,250,000.00	与资产相关

其他说明:

## 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 103,092 股、63,112 股、98,550 股、14,175 股，其他自然人均已解售。

注 2：截至本报告期初，莱茵达集团共持有 545,750,000 股无限售条件流通股（占总股本的 42.33%）被冻结或质押。截至本报告期末，莱茵达集团共持有 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。

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：

本报告期资本公积无变动。

## 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当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、将重分类进损益的其他综合收益	994,461.14	2,183,724.86			2,269,524.18	-85,799.32	3,263,985.32
外币财务报表折算差额	994,461.14	2,183,724.86			2,269,524.18	-85,799.32	3,263,985.32
其他综合收益合计	994,461.14	2,183,724.86			2,269,524.18	-85,799.32	3,263,985.32

		6		8	.32
--	--	---	--	---	-----

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：

其他综合收益期末余额较期初增加 228.22%，主要系公司子公司香港莱鸿、香港投资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：

### 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	-98,835,512.78	-127,337,607.99
调整后期初未分配利润	-98,835,512.78	-127,337,607.99
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-61,123,353.80	28,502,095.21
期末未分配利润	-159,958,866.58	-98,835,512.78

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	700,892,108.82	463,481,790.22	1,324,061,449.29	1,205,452,086.75
其他业务	1,582,021.04	77,201.32	187,680.50	117,392.28
合计	702,474,129.86	463,558,991.54	1,324,249,129.79	1,205,569,479.03

### 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	2,064,890.41	1,079,884.54
教育费附加	1,477,422.29	751,731.63
房产税	9,313,996.21	8,854,499.53
土地使用税	580,901.79	637,198.29
车船使用税	22,447.20	660.00
印花税	764,377.49	596,119.00
土地增值税	40,269,750.55	-5,380,300.60
其他	91,078.12	1,645,816.64
合计	54,584,864.06	8,185,609.03

其他说明：

本期税金及附加较上期增加 566.84%，主要系公司全资子公司枫潭置业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
工资及附加	3,863,356.91	4,275,736.39
办公费	296,930.16	457,911.06
折旧及摊销	1,863,347.31	1,431,037.90
业务宣传费	1,248,857.96	1,742,714.04
广告费	263,236.48	1,117,216.03
销售服务费	7,426,519.61	2,611,502.62
交通差旅费	244,292.45	263,842.87
租赁费	346,638.00	908,782.30
运输及装卸费	1,478.51	1,520,648.56
工程后续维修费	11,571.00	668,425.82
其他	1,486,986.08	1,792,001.34
合计	17,053,214.47	16,789,818.93

其他说明：

本期销售费用较上期增加 1.57%，主要系本期销售服务费增加所致。

### 35、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

工资及附加	31,865,171.92	30,959,036.00
办公费	2,727,861.57	2,052,893.41
折旧及摊销	10,885,089.67	10,543,934.61
业务招待费	5,576,645.33	3,496,942.02
交通差旅费	5,344,603.60	4,886,446.17
房屋租赁费	2,131,569.40	3,820,530.72
中介服务费	8,216,748.18	7,728,138.03
车辆费用	1,066,881.88	1,146,254.74
会议费	37,725.97	714,616.84
劳务费	3,369,336.52	
物业管理费	2,617,848.61	2,484,162.47
装修费	433,432.00	308,462.57
其他	2,837,555.85	919,864.18
合计	77,110,470.50	69,061,281.76

其他说明：

本期管理费用较上期增加 11.66%，主要系本期劳务费等项目增加所致。

### 36、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	39,309,311.59	36,862,791.12
减：利息收入	8,751,415.26	556,066.26
利息净支出	30,557,896.33	36,306,724.86
汇兑损失	1,281,235.12	
减：汇兑收益	74,386.16	640,794.11
汇兑净损失	1,206,848.96	-640,794.11
手续费支出	366,423.61	418,239.69
其他		9,664.84
合计	32,131,168.90	36,093,835.28

其他说明：

本期财务费用较上期减少 10.98%，主要系本期利息收入增加所致。

### 37、资产减值损失

单位：元



项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	46,769,477.67	44,988,315.31
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	12,204,345.15	
七、固定资产减值损失	12,941,023.89	
十三、商誉减值损失	270,942.75	
合计	93,296,103.89	44,988,315.31

其他说明：

本期资产减值损失较上期增加 107.38%，主要系公司本期增加存货跌价损失、固定资产减值损失等所致。

### 38、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
房租补贴款	100,000.00	49,608.00
体育行业补助	9,930,000.00	
税费返还	34,473.66	
优秀企业奖励款	110,000.00	
合计	10,174,473.66	49,608.00

### 39、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	-7,850,988.27	-1,720,915.98
处置长期股权投资产生的投资收益	31,397,808.88	78,586,069.05
处置可供出售金融资产取得的投资收益	414,701.89	
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		61,691,000.00
其他（理财产品利息）	23,231.02	1,099,543.05
合计	23,984,753.52	139,655,696.12

其他说明：

本期投资收益较上期减少 82.83%，主要系公司处置长期股权投资产生的投资收益减少所致。

### 40、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
出售划分为持有待售的非流动资产（金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外）或处置组时确认的处置利得或损失		
处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产的处置利得或损失：	-12,902,036.23	-3,122,613.33
其中：固定资产处置利得	-12,919,097.74	-1,227,550.48
无形资产处置利得	17,061.51	
在建工程		-1,895,062.85
生产性生物资产		
债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失		
非货币性资产交换利得		
合 计	-12,902,036.23	-3,122,613.33

#### 41、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	1,408,783.39	4,106,562.20	1,408,783.39
违约金收入	5,362,402.62		5,362,402.62
其他	1,499,523.51	1,413,898.59	1,499,523.51
合计	8,270,709.52	5,520,460.79	8,270,709.52

计入当期损益的政府补助：

不适用。

其他说明：

本报告期无与企业日常活动无关的政府补助。

本期营业外收入较上期增加 49.82%，主要系本期违约金收入增加所致。

#### 42、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		299,981.30

对外捐赠	1,200,000.00	6,000.00	1,200,000.00
盘亏损失	181,489.81	728,747.50	181,489.81
非流动资产毁损报废损失	666,642.00		666,642.00
滞纳金及罚款	267,172.17	885,454.83	267,172.17
违约金损失	1,529,732.98		1,529,732.98
预计负债	3,357,174.57		3,357,174.57
其他	1,838,392.45	300,270.67	1,838,392.45
合计	9,340,585.28	1,920,473.00	9,340,585.28

其他说明：

本期营业外支出较上期增加 386.37%，主要系本期公益性捐赠支出、违约金损失、预计负债等增加所致。

### 43、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	32,402,903.36	19,076,009.80
递延所得税费用	6,773,282.59	19,706,297.93
合计	39,176,185.95	38,782,307.73

#### (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	-15,073,368.31
按法定/适用税率计算的所得税费用	-3,768,342.08
子公司适用不同税率的影响	826,756.41
调整以前期间所得税的影响	-14,428,320.96
非应税收入的影响	-269,752.93
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,509,258.19
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-17,769,507.10
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	72,076,094.42
所得税费用	39,176,185.95

其他说明

#### 44、其他综合收益

详见附注附注七、29.其他综合收益。。

#### 45、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	116,673,688.45	169,238,276.58
收到的客户保证金	87,250,562.86	22,581,412.80
收到的存款利息	1,961,224.61	556,066.26
收到的个人往来款（或备用金返还）	1,124,554.00	2,212,562.75
收到的政府补助	29,424,473.66	
其他	4,985,549.24	1,605,432.69
合计	241,420,052.82	196,193,751.08

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

本期收到的其他与经营活动有关的现金较上期增加 23.05%，主要系收到的客户保证金及政府补助增加所致。

##### (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	197,286,368.26	219,351,709.95
退回（或支付）的保证金	23,258,079.50	31,281,729.79
支付的销售费用	11,326,510.25	11,083,044.64
支付的管理费用	34,360,208.91	27,558,311.15
其他	2,638,972.96	2,096,336.75
合计	268,870,139.88	291,371,132.28

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

本期支付的其他与经营活动有关的现金较上期减少 7.72%，主要系支付的客户（或关联方）往来款减少所致。

##### (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	814,810,000.00

合计	16,200,000.00	814,810,000.00
----	---------------	----------------

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

本期收到的其他与投资活动有关的现金较上期减少 98.01%，主要系本期赎回理财产品减少所致。

#### (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	724,310,000.00
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	14,925.92
合计	41,207,351.50	724,324,925.92

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

本期支付的其他与投资活动有关的现金较上期减少 94.31%，主要系本期购买理财产品减少所致。

#### (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
其他	7,840,000.00	177,354,864.10
合计	7,840,000.00	177,354,864.10

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

本期收到的其他与筹资活动有关的现金较上期减少 95.58%，主要系本期收到的资金拆借款减少所致。

#### (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	198,316,000.00
合计	29,256,383.36	198,316,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

本期支付的其他与筹资活动有关的现金较上期减少 85.25%，主要系本期支付的资金拆借款减少所致。

### 46、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	-54,249,554.26	44,961,161.30
加：资产减值准备	93,296,103.89	44,988,315.31
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	41,751,209.73	35,784,180.61
无形资产摊销	305,220.76	519,819.40
长期待摊费用摊销	6,252,585.51	4,295,748.63
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）	12,902,036.23	3,122,613.33
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	666,642.00	
财务费用（收益以“-”号填列）	38,487,770.31	36,862,791.12
投资损失（收益以“-”号填列）	23,984,753.52	-139,655,696.12
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	6,773,282.59	4,283,547.93
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）	270,605,618.57	189,728,358.76
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	268,808,000.01	21,880,984.35
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-253,397,624.54	-371,612,474.86
其他	7,990,706.20	
经营活动产生的现金流量净额	464,176,750.52	-109,417,900.24
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	319,482,149.74	173,904,072.96
减：现金的期初余额	173,904,072.96	202,468,219.86
现金及现金等价物净增加额	145,578,076.78	-28,564,146.90

## （2）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	319,482,149.74	173,904,072.96
其中：库存现金	82,123.47	116,400.12
可随时用于支付的银行存款	319,382,561.69	173,750,786.86
可随时用于支付的其他货币资金	17,464.58	36,885.98

三、期末现金及现金等价物余额	319,482,149.74	173,904,072.96
----------------	----------------	----------------

其他说明：

#### 47、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	3,007,982.77	注 1
应收票据		注 2
存货	82,918,098.48	注 3
固定资产	41,678,984.88	注 5
无形资产	62,037,335.66	注 7
投资性房地产	804,488,814.30	注 4
在建工程	2,678,061.33	注 6
合计	996,809,277.42	--

其他说明：

注 1 货币资金受限具体情况如下：

期末使用权受到限制的货币资金系公司为开具银行承兑票据存入的保证金及保证金利息。

注 2 本报告期，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 万元借款提供最高额质押担保。截至本报告期末，该担保范围借款余额为 18,400 万元。

注 3 存货受限具体情况如下：

抵押物名称	期末账面余额（元）	借款人	贷款银行	抵押金额（万元）	期末贷款余额（万元）	抵押期限
莱茵濠庭房地产项目	15,550,900.29	莱茵达体育发展股份有限公司	中国民生银行股份有限公司杭州分行	6,000.00	6,000.00	2018-11-6/
东林坊房地产项目	36,462,065.67	莱茵达体育发展股份有限公司	中国民生银行股份有限公司杭州分行			2019-11-6
莱茵旺角房地产项目	31,095,733.68	莱茵达体育发展股份有限公司	浙商银行股份有限公司杭州萧山支行	6,000.00	6,000.00	2018-10-16/
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	10,000.00	2016-5-19/
合计	86,964,179.45			22,000.00	22,000.00	2028-5-15

注 4 投资性房地产受限情况如下：

本报告期，公司以位于南通市崇川区-莱茵濠庭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，截至本报告期末，该担保范围借款余额为 6,000.00 万元。该抵押投资性房地产账面原值为 24,633,296.03 元，累计折旧为 1,200,873.19 元，账面价值为 23,432,422.84 元。

本报告期，公司以位于杭州市余杭区经济开发区-莱茵知己项目向中信银行股份有限公司杭州分行申请人民币 17,213.30 万元借款提供最高额抵押担保，截至本报告期末，该担保范围借款余额为 6,900.00 万元。该抵押投资性房地产账面原值为 145,835,102.35 元，累计折旧为 8,033,286.07 元，账面价值为 137,801,816.28 元。

本报告期，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 11,519.00 万元借款提供最高额抵押担保，截至本报告期末，该担保范围借款余额为 6,000.00 万元。该抵押投资性房地产账面原值为 279,426,159.50 元，累计折旧为 11,757,214.41 元，账面价值为 267,668,945.09 元。

本报告期，公司全资子公司枫潭置业以位于杭州市拱墅区登云路—矩阵国际项目向中信银行股份有限公司杭州分行申请人民币 6,000.00 万元借款提供最高额抵押担保，截至本报告期末，该担保范围借款余额为 4,700.00 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 5,360,484.74 元，账面价值为 76,959,408.95 元。

本报告期，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。截至本报告期末，该担保范围借款余额为 10,000 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 13,448,899.71 元，账面价值为 207,810,181.79 元。

本报告期，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 号莱茵达大厦向中信银行股份有限公司杭州分行申请人民币 19,000 万元借款提供最高额抵押担保，截至本报告期末，该担保范围借款余额为 18,400 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 19,572,960.42 元，账面价值为 58,536,625.72 元。

本报告期，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，截至本报告期末，该担保范围借款余额为 5,000.00 万元。该抵押投资性房地产账面原值为 32,815,630.84 元，累计折旧及摊销为 536,217.21 元，账面价值为 32,279,413.63 元。

注 5 固定资产受限情况如下：

本报告期，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，截至本报告期末，该担保范围借款余额为 5,000.00 万元。该抵押固定资产账面原值为 42,153,208.49 元，累计折旧为 474,223.61 元，账面价值为 41,678,984.88 元。

注 6 在建工程受限情况如下：

本报告期，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，截至本报告期末，该担保范围借款余额为 6,000.00 万元，除保证担保外，予以抵押的在建工程账面价值为 2,678,061.33 元。

注 7 无形资产受限情况如下：

本报告期，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，截至本报告期末，该担保范围借款余额为 15,000.00 万元。该抵押土地使用权原值为 47,918,250.00 元，累计摊销为 1,118,092.50 元，账面价值为 46,800,157.50 元。

本报告期，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，截至本报告期末，该担保范围借款余额为 5,000.00 万元。该抵押无形资产账面原值为 15,708,431.08 元，累计摊销为 471,252.92 元，账面价值为 15,237,178.16 元。

## 48、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	--	--	469,477.95
其中：美元	24,146.00	6.8632	165,718.85



欧元	2,350.29	7.8473	18,443.43
港币	325,628.48	0.8762	285,315.67
应收账款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
其他应付款			68,916,040.12
其中：港币			
美元	329,923.00	6.8632	2,264,178.70
欧元	8,493,604.35	7.8473	66,651,861.42

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香港特别行政区，记账本位币为欧元。

本报告期末编制合并报表时已根据相应汇率折算为人民币。

## 49、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
嘉兴秀湖全民健身中心项目补助	19,250,000.00	递延收益	
房租补贴款	100,000.00	其他收益	100,000.00

体育行业补助	9,930,000.00	其他收益	9,930,000.00
税费返还	34,473.66	其他收益	34,473.66
优秀企业奖励款	110,000.00	其他收益	110,000.00
合 计	29,424,473.66		10,174,473.66

## (2) 政府补助退回情况

适用  不适用

其他说明：

本报告期，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

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

一揽子交易

适用  不适用

单位：元

子公司名称	股权处置时点	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	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	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	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	丧失控制权之前的各步交易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
莱茵达体育场馆管理有限公司	2018年08月28日	44,070,428.80		股权转让	36,477,117.49	2018年08月28日	股权转让协议		41,970,428.80	38,199,169.49	-3,771,259.31	根据股权处置价款及同期贷		

司及其 六家子 公司												款利率 作为折 现率		
------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------------------	--	--

分步处置股权至丧失控制权过程中的各项交易构成一揽子交易的原因：

根据股权转让协议，自协议签订并生效之日起，莱茵场馆一切经营管理事务由缪亮负责，缪亮不得要求公司承担任何股东义务，且缪亮不得以任何理由中断、停止收购尚未完成的目标股权。

其他说明：

根据公司与自然人缪亮签署的股权转让协议，公司于 2018 年 9 月 1 日开始分 72 个月向缪亮转让莱茵场馆 82% 股权。

非一揽子交易

适用  不适用

## 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）本期子公司增加情况

① 本报告期，公司全资子公司莱茵小镇于 2018 年 10 月 30 日投资设立无锡莱茵达体育发展有限公司，注册资本 5,000 万元，莱茵小镇占其注册资本的 100%。主要经营体育项目投资、体育运动培训、赛事活动组织策划、物业管理服务等，本报告期将其纳入合并范围。

② 本报告期，公司于 2018 年 2 月 9 日投资设立重庆莱茵达足球俱乐部有限公司，注册资本 1,000 万元，公司占其注册资本的 100%。主要经营承办体育赛事活动、体育用品零售批发等，本报告期将其纳入合并范围。

### （2）本期子公司减少情况

① 本报告期，公司于 2018 年 5 月 28 日将全资子公司黄山体育注销，注册资本 26,000 万元，公司占其注册资本 100%，本报告期仅将黄山体育利润表、现金流量表纳入合并范围。

② 本报告期，公司全资子公司莱茵冠体注销 1 家其全资子公司，于 2018 年 6 月 6 日将莱茵润体予以注销，注册资本 3,000 万元，莱茵冠体占其注册资本 100%，本报告期仅将莱茵润体利润表、现金流量表纳入合并范围。

③ 本报告期，公司全资子公司浙江能源注销 1 家其控股子公司，于 2018 年 7 月 18 日将上海能源予以注销，注册资本 1,000 万元，浙江能源占其注册资本 80%，浙江投资占其注册资本的 20%，本报告期仅将上海能源利润表、现金流量表纳入合并范围。

④ 本报告期，公司全资子公司西湖置业注销 1 家其全资子公司，于 2018 年 4 月 25 日将唐郡会馆予以注销，注册资本 20 万元，西湖置业占其注册资本的 100%，本报告期仅将唐郡会馆利润表、现金流量表纳入合并范围。

⑤ 本报告期，公司全资子公司莱茵国投对北京思博特转为权益法核算，因此本报告期未将北京思博特纳入合并范围。

## 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	北京	北京	体育运营	100.00%		投资设立

资管理有限公司						
中体联合体育发展有限公司	北京	杭州	体育运营	55.00%		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
江苏莱茵达体育发展有限公司	南京	南京	体育运营		100.00%	投资设立
南通莱茵达体育文化发展有限公司	南通	南通	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
浙江莱茵万福体育文化发展有限公司	杭州	杭州	体育运营		51.00%	投资设立
杭州莱茵达九沙体育生活有限公司	杭州	杭州	体育场馆		100.00%	投资设立
无锡莱茵达体育发展有限公司	无锡	无锡	体育运营		100.00%	投资设立
莱茵达体育小镇建设发展有限公司	杭州	杭州	体育地产	100.00%		投资设立
杭州萧山莱茵达体育小镇投资有限公司	杭州	杭州	体育地产	100.00%		投资设立
莱茵达西部体育发展有限责任公司	重庆	重庆	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

浙江莱茵体育赛事运营管理有限公司	杭州	杭州	体育赛事	100.00%		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
嘉兴莱鸿体育文化有限公司	嘉兴	嘉兴	体育运营	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
江苏莱茵达能源投资有限公司	扬州	扬州	能源贸易		100.00%	投资设立
湖州莱茵达宏业燃气有限公司	湖州	湖州	能源贸易		75.00%	投资设立
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
浙江浦江莱茵达能源发展有限公司	浦江	浦江	能源贸易		100.00%	投资设立
浙江蓝凯贸易有	杭州	杭州	能源贸易	80.00%	20.00%	投资设立

限公司						
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	50.00%	50.00%	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：

本报告期公司全资子公司莱茵国投对其子公司北京思博特丧失控制权，无法通过参与北京思博特的相关活动而享有可变回报，并且失去运用对北京思博特的权力影响回报金额的能力。因此，公司本报告期不再将北京思博特纳入合并范围，转为权益法核算。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

## (2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的	本期向少数股东宣告分	期末少数股东权益余额
-------	----------	------------	------------	------------

		损益	派的股利	
丽水莱茵达体育发展有限公司	25.00%	-7,674.73		2,444,189.24
丽水莱茵达体育场馆管理有限公司	25.00%	-222,538.67		-238,713.74
嘉兴莱鸿体育文化有限公司	45.00%	-3,094,200.11		41,830,781.91
浙江洛克能源集团有限公司	49.00%	-8,957,494.96		-12,448,560.16
杭州高胜置业有限公司	49.00%	25,062,890.67		49,448,263.22

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。

其他说明：

### (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
丽水莱茵达体育发展有限公司	4,315,492.73	150,200,000.00	154,515,492.73	152,238,735.79		152,238,735.79	2,596,206.65	132,000,000.00	134,596,206.65	134,788,750.79		134,788,750.79
丽水莱茵达体育场馆管理有限公司	231,385,174.88	118,733,503.26	350,118,678.14	50,873,533.08	150,000,000.00	200,873,533.08	87,568,614.75	47,918,250.00	135,486,864.75	3,551,565.00		3,551,565.00
嘉兴莱鸿体育文化有限公司	12,287,667.01	250,700,971.70	262,988,638.71	184,693,331.07	19,250,000.00	203,943,331.07	25,916,204.58	76,567,848.17	102,484,052.75	38,712,747.07		38,712,747.07
浙江洛克能源集团有限公司	6,769,822.04	4,449,534.55	11,219,356.59	36,606,945.65		36,606,945.65	8,222,623.27	20,648,657.64	28,871,280.91	35,978,268.02		35,978,268.02
杭州高胜置业	122,254,866.69	49,556.38	122,304,423.07	21,389,600.18		21,389,600.18	126,516,391.22	97,216.18	126,613,607.40	76,847,540.97		76,847,540.97

有限公司												
------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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		-30,698.92	-30,698.92	18,199,461.08	966,981.10	-192,544.14	-192,544.14	132,037,123.11
丽水莱茵达体育场馆管理有限公司		-890,154.69	-890,154.69	8,147,918.68		-64,700.25	-64,700.25	-66,798,685.25
嘉兴莱鸿体育文化有限公司		-6,876,000.25	-6,876,000.25	10,127,443.11		-863,493.28	-863,493.28	32,378,775.32
浙江洛克能源集团有限公司	20,071,074.32	-18,280,601.95	-18,280,601.95	754,383.70	41,108,964.53	-4,648,467.19	-4,648,467.19	-72,035.61
杭州高胜置业有限公司	60,800,000.14	51,148,756.46	51,148,756.46	30,533,282.73	196,682,336.32	35,605,028.20	35,605,028.20	-31,856,672.69

其他说明：

#### (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。

其他说明：

## 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	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	对合营企业或联
---------	-------	-----	------	------	---------



企业名称				直接	间接	营企业投资的会计处理方法
联营企业						
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
莱茵达（桐庐）体育发展有限公司	桐庐	桐庐	体育地产		49.00%	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	桐庐体育	北京外企	桐庐体育
流动资产	9,282,649.32	288,156,375.09	5,341,052.41	161,639,800.12
非流动资产	284,460.50	46,492,996.30	277,161.00	37,074,378.20
资产合计	9,567,109.82	334,649,371.39	5,618,213.41	198,714,178.32
流动负债	4,311,846.75	244,180,052.25	1,256,474.39	98,911,635.91
负债合计	4,311,846.75	244,180,052.25	1,256,474.39	98,911,635.91
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	5,255,263.07	90,469,319.14	4,361,739.02	99,802,542.41
按持股比例计算的净资产份额	2,102,105.23	44,329,966.38	1,744,695.61	48,903,245.78
--其他	320,000.00	61,691,000.00	320,000.00	61,691,000.00
对联营企业权益投资的账面价值	2,422,105.23	106,020,966.38	2,064,695.61	110,594,245.78
营业收入	40,240,936.48		13,849,585.55	
净利润	893,524.05	-9,333,223.27	1,114,116.65	-197,457.59
综合收益总额	893,524.05	-9,333,223.27	1,114,116.65	-197,457.59

其他说明

**(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	33,843,752.26	24,683,215.90
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-3,635,118.49	-2,069,808.42
--综合收益总额	-3,635,118.49	-2,069,808.42

其他说明

**(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**

其他说明

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

**1. 信用风险**

截至 2018 年 12 月 31 日止，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，具体是合并资产负债表中已确认金融资产的账面金额。

为降低信用风险，本公司控制信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。

此外，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。

**2. 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。

本公司持有的非衍生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	期末余额				合 计
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	
短期借款	303,000,000.00				303,000,000.00
应付票据及应付账款	294,624,740.68				294,624,740.68
其他应付款	110,864,885.34				110,864,885.34
一年内到期的非流动负债	21,000,000.00				21,000,000.00
合计	729,489,626.02				729,489,626.02

### 3. 市场风险

#### (1) 外汇风险

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。

本年度公司无利率互换安排。

本年度公司无浮动利率长期带息债务。

## 十一、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
莱茵达控股集团有限公司	拉萨	实业投资等	10,000.00 万元	47.70%	47.70%

本企业的母公司情况的说明

本公司的母公司情况的说明：本公司的母公司是莱茵达控股集团有限公司，统一社会信用代码 913300002539065131。

本企业最终控制方是高继胜。

其他说明：

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、在其他主体中的权益。

## 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、在其他主体中的权益。

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：

不适用。

其他说明

不适用。

## 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
赵青松	子公司少数股东
蔡国峰	子公司少数股东
缪亮	本期处置子公司少数股东
王建春	子公司少数股东
吴卫兵	子公司少数股东
浙江省轻纺集团轻工业有限公司	子公司少数股东
杭州高运房地产开发有限公司	子公司少数股东
浙江省二轻房地产开发有限公司	已注销子公司少数股东
浙江万马房地产集团有限公司	已注销子公司少数股东
湖州宏业石油有限公司	子公司少数股东
北京华健联体育发展有限公司	子公司少数股东
丽水市星球体育发展有限公司	子公司少数股东
杭州万福体育发展有限公司	子公司少数股东
杭州新坐标房地产有限公司	子公司少数股东
鸿翔控股集团有限公司	子公司少数股东
香港鸿翔企业管理有限公司	子公司原少数股东
浙江莱茵达智慧地产有限公司	母公司的全资子公司
杭州枫郡置业有限公司	母公司的全资孙公司
杭州莱茵达枫凯置业有限公司	母公司的全资孙公司
浙江鸿翔建设集团股份有限公司	子公司少数股东控制的企业
嘉兴鸿翔企业管理有限公司	子公司少数股东控制的企业
浙江鸿翔建筑设计有限公司	子公司少数股东控制的企业

杭州蓝特信息技术有限公司	公司关联自然人担任董事的企业
--------------	----------------

其他说明

## 5、关联交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
浙江莱茵达智慧地产有限公司	管理服务费	6,982,946.48	8,000,000.00	否	633,713.59
浙江鸿翔建设集团股份有限公司	接受工程建设劳务	165,500,000.00	0.00	是	
浙江鸿翔建筑设计有限公司	接受工程设计劳务	1,149,750.00	0.00	是	
杭州蓝特信息技术有限公司	接受工程劳务	17,399,843.53	0.00	是	

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
莱茵达（桐庐）体育发展有限公司	资金拆借利息	6,927,575.34	
浙江莱茵鸿翔体育产业有限公司	赛事运营收入		388,349.52

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：

不适用。

关联托管/承包情况说明

本报告期内未发生关联托管、承包情况。

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
杭州莱茵达闲林	浙江莱茵达智慧	体育空间项目	2017年11月10		市场价	1,752,875.71

港体育生活有限公司	地产有限公司		日			
南京莱茵达置业有限公司	浙江莱茵达智慧地产有限公司	体育生活广场项目	2017年11月10日		市场价	1,556,603.78
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	3,220,636.80
莱茵达西部体育发展有限责任公司	浙江莱茵达智慧地产有限公司	体育生活广场项目	2017年11月10日		市场价	452,830.19

#### 关联管理/出包情况说明

公司子公司丽水场馆、闲林港、西部体育、南京置业等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 6,982,946.48 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	1,820,858.01	2,330,145.60
浙江莱茵达智慧地产有限公司	莱茵达大厦 21 层 2102	602,819.53	601,116.24
浙江省轻纺集团轻工业有限公司	莱茵达大厦 15 层 1502	254,826.28	181,318.14
杭州莱茵达枫凯置业有限公司	杭州市余杭区月荷路 34 号、36 号、38 号、40 号、42 号		366,793.35

本公司作为承租方：

不适用。

#### 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、智慧地产及子公司南通置业少数股东浙江省轻纺集团轻工业有限公司（以下简称“浙江轻纺”）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 21 层 2102 租与智慧地产使用，将莱茵达大厦 15 层 1502 租与浙江轻纺使用。

### （4）关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
杭州莱茵达枫潭置业有	100,000,000.00	2016年05月19日	2028年05月15日	否

限公司				
杭州莱骏投资管理有限 公司	138,000,000.00	2016年08月22日	2018年09月25日	是
南京莱茵达置业有限 公司	60,000,000.00	2017年01月12日	2021年12月21日	否
浙江莱茵达新能源集团 有限公司	30,000,000.00	2017年05月24日	2018年05月24日	是
浙江莱茵达新能源集团 有限公司	20,000,000.00	2017年07月03日	2018年07月03日	是
丽水莱茵达体育场馆管 理有限公司	150,000,000.00	2018年06月14日	2035年06月30日	否
杭州莱茵达闲林港体育 生活有限公司	50,000,000.00	2018年04月12日	2022年10月12日	否

本公司作为被担保方

不适用。

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	1,491,700.52	2018年12月17日		
鸿翔控股集团有限公司	9,000,000.00	2018年06月28日	2018年07月24日	
浙江鸿翔建设集团股份 有限公司	135,500,000.00	2018年01月08日	2018年10月31日	
拆出				
莱茵达（桐庐）体育发 展有限公司	24,001,020.03	2018年01月03日		
杭州高运房地产开发有 限公司	7,840,000.00	2016年01月01日	2018年02月28日	
鸿翔控股集团有限公司	9,000,000.00	2018年06月28日	2018年07月24日	
浙江鸿翔建设集团股份 有限公司	135,500,000.00	2018年01月08日	2018年10月31日	
嘉兴鸿翔企业管理有限 公司	5,400,000.00	2018年01月09日		

**(6) 关联方资产转让、债务重组情况**

不适用。

**(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	3,744,416.00	2,627,373.50

**(8) 其他关联交易**

公司及其子公司经莱茵达集团许可无偿使用其持有的第 4139697、4139705、4139747、4139750、4139754 号五项商标。此外，根据莱茵达集团与公司签署的相关《商标使用许可合同》，莱茵达集团许可公司及其下属公司无偿使用其持有的第 1559968、1511887、4139700、4139749 号商标。莱茵达集团已就许可公司使用该等商标向国家工商行政管理总局商标局提交备案申请，许可期限至该等商标有效期届满之日。

**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
预付账款	杭州枫郡置业有限公司			150,742,675.00	
预付账款	浙江莱茵达智慧地产有限公司	5,462,200.00			
预付账款	浙江鸿翔建设集团股份有限公司	1,300,000.00			
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	赵青松	3,034,167.00	3,034,167.00	3,034,167.00	3,034,167.00
其他应收款	湖州宏业石油有限公司	10,355,610.00	10,355,610.00	10,355,610.00	3,306,683.00
其他应收款	杭州高运房地产开发 有限公司	11,760,000.00	1,176,000.00	19,600,000.00	980,000.00
其他应收款	莱茵达(桐庐)体育 发展有限公司	93,657,575.34	7,819,742.74	62,737,279.45	3,136,863.97
其他应收款	嘉兴鸿翔企业管理	5,400,000.00	270,000.00		



	有限公司			
--	------	--	--	--

**(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	浙江鸿翔建设集团股份有限公司	145,677,309.58	
应付账款	浙江鸿翔建筑设计有限公司	149,750.00	
应付账款	浙江莱茵达智慧地产有限公司	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	
其他应付款	缪亮		2,050,000.00
其他应付款	丽水市星球体育发展有限公司		750,000.00
其他应付款	香港鸿翔企业管理有限公司	44,745,971.15	45,314,864.10
其他应付款	浙江万马房地产集团有限公司	1,825,958.37	1,825,958.37
其他应付款	浙江省二轻房地产开发有限公司	2,137,112.81	2,137,112.81
其他应付款	杭州蓝特信息技术有限公司	18,900.00	
应付股利	浙江省轻纺集团轻工业有限公司		3,500,000.00

**十二、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%。截至本报告期末，公司已出资缴纳 3,734.10 万元，尚有 6,265.90 万元资本增资承诺。

**2) 中体联合体育发展有限公司**

本公司控股子公司中体联合体育发展有限公司，注册资本 5,000 万元，以自有资金出资，占注册资本的 55%。截至本报告期末，尚有 2,750 万元资本增资承诺。

**3) 江苏莱茵达体育发展有限公司**

本公司全资孙公司江苏莱茵达体育发展有限公司，注册资本 5,000 万元，以自有资金出资，占注册资本 100%。截止本报告期末，公司全资子公司浙江体育已出资缴纳 476.28 万元，尚有 4,523.72 万元资本增资承诺。

**4) 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%。截止本报告期末，尚有 750 万元资本增资承诺。

**5) 丽水莱茵达体育场馆管理有限公司**

本公司控股曾孙公司丽水莱茵达体育场馆管理有限公司，注册资本 16,500 万元，以自有资金出资，占注册资本 100%。截止

本报告期末，公司控股孙公司丽水体育已出资缴纳 15,020 万元，尚有 1,480 万元资本增资承诺。

6) 杭州莱茵达体育生活有限公司

本公司全资孙公司杭州莱茵达体育生活有限公司，注册资本 2,000 万元，以自有资金出资，占注册资本 100%。截止本报告期末，公司全资子公司浙江体育已出资缴纳 69 万元，尚有 1,931 万元资本增资承诺。

7) 浙江莱茵万福体育文化发展有限公司

本公司控股曾孙公司浙江莱茵万福体育文化发展有限公司，注册资本 2,000 万元，以自有资金出资，占注册资本 51%。截止本报告期末，尚有 1,020 万元资本增资承诺。

8) 无锡莱茵达体育发展有限公司

本公司全资孙公司无锡莱茵达体育发展有限公司，注册资本 5,000 万元，以自有资金出资，占注册资本 100%。截止本报告期末，尚有 5,000 万元资本增资承诺。

9) 莱茵达体育小镇建设发展有限公司

本公司全资子公司莱茵达体育小镇建设发展有限公司，注册资本 10,000 万元，以自有资金出资，占注册资本 100%。截止本报告期末，公司已出资缴纳 1,138.68 万元，尚有 8,861.32 万元资本增资承诺。

10) 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%。截止本报告期末，公司已出资缴纳 308.14 万元，尚有 7,191.86 万元资本增资承诺。

11) 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%。截止本报告期末，公司已出资缴纳 318 万元，尚有 1,682 万元资本增资承诺。

12) 重庆莱茵达足球俱乐部有限公司

本公司全资子公司重庆莱茵达足球俱乐部有限公司，注册资本 1,000 万元，以自有资金出资，占注册资本 100%。截止本报告期末，公司已出资缴纳 226.07 万元，尚有 773.93 万元资本增资承诺。

13) 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%。截止本报告期末，尚有 10,000 万澳门币资本增资承诺。

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

15) 嘉兴莱鸿体育文化有限公司

本公司控股子公司嘉兴莱鸿体育文化有限公司，注册资本 20,000 万元，以自有资金出资，占注册资本 55%。截止本报告期末，公司已出资缴纳 2,137.90 万元，尚有 8,862.10 万元资本增资承诺。

16) 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%。截至本报告期末，公司已出资缴纳 1,045.41 万元，尚有 8,954.59 万元资本增资承诺。

17) 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%。截止本报告期末，公司已出资缴纳 10,116 万元，尚有 9,884 万元资本增资承诺。

18) 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%。截至本报告期末，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。

19) 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%。截至本报告期末，本公司全资子公司浙江能源已出资缴纳 50 万元，尚有 1,950 万元资本增资承诺。

#### 20) 浙江浦江莱茵达能源发展有限公司

本公司全资孙公司浙江浦江莱茵达能源发展有限公司，注册资本 3,000 万元，以自有资金出资，占注册资本的 100%。截至本报告期末，本公司全资子公司浙江能源已出资缴纳 694 万元，尚有 2,306 万元资本增资承诺。

#### 21) 扬州莱茵西湖置业有限公司

本公司全资子公司扬州莱茵西湖置业有限公司，注册资本 5,000 万元，以自有资金出资，占注册资本的 100%。截至本报告期末，公司已出资缴纳 365.31 万元，尚有 4,634.69 万元资本增资承诺。

#### 22) 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%。截至本报告期末，公司已出资缴纳 5,897.12 万元，尚有 4,102.88 万元资本增资承诺。

### (2) 子公司资本性承诺事项

以下于资产负债表日，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	期末余额	期初余额
建安工程合同	341,899,010.80	47,117,920.00
其他约定支出		4,200,000.00

### (3) 经营租赁承诺事项

根据本公司与出租方已签订的不可撤销的经营性租赁合同，未来最低应支付租金汇总如下（单位：元）：

年度	金额
2019 年	5,600,000.00

公司全资子公司西部体育向重庆世澳实业有限公司租赁盘龙体育公园用于体育场馆经营、商业综合管理经营及法律允许范围内的经营活动，租赁期限为自租赁物业实际移交日起至 2037 年 8 月 31 日止，根据签订的《盘龙体育公园租赁合同》与《盘龙体育公园项目移交备忘录》，西部体育将于 2019 年度支付租金 5,600,000.00 元。

## 2、或有事项

### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

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

2016 年 10 月 7 日，自然人杜华仙向杭州市拱墅区人民法院提起商品房销售合同纠纷诉讼，要求公司全资子公司杭州莱茵达枫潭置业有限公司解除与其签订的编号 2013 预 1231408 号的《浙江省商品房买卖合同》并返还购房款人民币 810 万元，违约金 24.3 万元，并按照同期银行利率支付已付房款利息。2016 年 11 月 10 日杭州市拱墅区人民法院受理该案，案号：[2016]浙 0105 民初 7837 号。目前该案已经过 4 次开庭，仍处于审理阶段。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司全资子公司枫潭置业预计与该项诉讼相关的损失为人民币 11,864,900.04 元。由于杭州市拱墅区人民法院尚未作出判决，该预计损失具有不确定性。

#### 2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

无。

#### 3) 其他或有负债及其财务影响

除以上事项外，公司无其他需要披露的重大或有事项。

## 十三、资产负债表日后事项

### 1、其他资产负债表日后事项说明

#### (1) 实际控制人拟发生变更

公司控股股东莱茵达控股集团有限公司与成都体育产业投资集团有限责任公司于 2019 年 3 月 11 日签署了《股份转让协议》，约定莱茵达控股集团有限公司将其持有的公司 385,477,961 股股份（占公司总股本的 29.90%）转让给成都体育产业投资集团有限责任公司，本次股份转让价款合计为人民币 1,326,044,185.84 元。

本次权益变动完成后，成都体育产业投资集团有限责任公司将直接持有公司 385,477,961 股股份（占公司总股本的 29.90%），成为公司第一大股东，莱茵达控股集团有限公司将继续持有公司 229,442,219 股股份（占公司总股本的 17.80%），为公司第二大股东；莱茵达控股集团有限公司一致行动人高靖娜女士持有公司 79,380,000 股股份（占公司总股本的 6.16%），莱茵达控股集团有限公司及其一致行动人高靖娜女士将合计持有公司 308,822,219 股股份（占公司总股本的 23.95%）。同时，莱茵达控股集团有限公司承诺放弃 64,461,198 股股份（占公司总股本的 5%）所对应的表决权；莱茵达控股集团有限公司及其一致行动人持有股份对应公司的表决权比例（占公司总股本）为 18.95%。公司控股股东将变更为成都体育产业投资集团有限责任公司，实际控制人将变更为成都市国有资产监督管理委员会。

2019 年 3 月 22 日，莱茵达控股集团有限公司收到成都体育产业投资集团有限责任公司《关于取得成都市国资委批复的告知函》，成都体育产业投资集团有限责任公司已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），原则同意成都体育产业投资集团有限责任公司收购莱茵达控股集团有限公司所持的公司股份，并取得公司的控制权。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。

截至本财务报告批准报出日止，根据《股份转让协议》，成都体育产业投资集团有限责任公司已按照约定支付第一期全部股权转让价款，莱茵达控股集团有限公司已于 2019 年 4 月 1 日、4 月 2 日、4 月 3 日将合计 400,477,961 股股份质押给成都体育产业投资集团有限责任公司并办理质押登记手续。此次股权收购事项，成都体育产业投资集团有限责任公司已收到国家市场监督管理总局出具的《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）。

#### (2) 期后注销子公司

公司全资孙公司江苏能源于 2019 年 1 月 22 日取得扬州市邗江区市场监督管理局核准的公司准予注销登记通知书。

公司全资曾孙公司南通体育于 2019 年 1 月 31 日取得南通市工商行政管理局核准的公司准予注销登记通知书。

公司全资子公司莱茵赛事于 2019 年 2 月 25 日取得杭州市西湖区市场监督管理局核准的工商企业注销证明。

公司全资子公司萧山小镇于 2019 年 1 月 21 日取得杭州市萧山区市场监督管理局核准的工商企业注销证明。

#### (3) 利润分配情况

2019 年 4 月 25 日，本公司第九届董事会第八次会议通过了 2018 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。

#### (4) 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借款合计 12,240 万元，本公司及其控股曾孙公司丽水场馆新增借款合计 12,700 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。

## 十四、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

本公司以内部组织结构、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。

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。

本公司报告分部包括：

- ①体育；
- ②能源与贸易；
- ③房地产（包含租赁）；
- ④其他；

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（包括租赁）	其他	分部间抵销	合计
主营业务收入	47,239,612.17	23,260,201.52	640,404,623.84		10,012,328.71	700,892,108.82
主营业务成本	77,084,516.18	19,554,499.18	376,568,647.93		9,725,873.07	463,481,790.22
资产总额	1,145,943,730.95	203,842,078.71	3,987,563,494.49	290,359,234.18	2,874,691,963.21	2,753,016,575.12
负债总额	753,245,892.46	142,777,154.68	1,754,801,484.46	178,808,200.98	1,426,764,732.76	1,402,867,999.82

### 2、其他

#### (1) 房屋购买相关进展

本公司于 2015 年 10 月与莱茵达集团所属企业签署的《房屋购买协议》，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，公司已接管与该项目相关的全部收益。

#### (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。

## 十五、母公司财务报表主要项目注释

## 1、应收票据及应收账款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收账款	7,604,953.79	2,565,938.17
合计	7,604,953.79	2,565,938.17

## (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	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	8,005,214.52	76.00%	400,260.73	5.00%	7,604,953.79	2,700,987.55	51.65%	135,049.38	5.00%	2,565,938.17
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	2,527,950.56	24.00%	2,527,950.56	100.00%		2,527,950.56	48.35%	2,527,950.56	100.00%	
合计	10,533,165.08	100.00%	2,928,211.29	27.80%	7,604,953.79	5,228,938.11	100.00%	2,662,999.94	50.93%	2,565,938.17

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

□ 适用 √ 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	8,005,214.52	400,260.73	5.00%
合计	8,005,214.52	400,260.73	5.00%

确定该组合依据的说明：

对单项金额重大单独测试未发生减值的应收款项汇同单项金额不重大的应收款项，本公司以账龄作为信用风险特征组合。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

2)本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 265,211.35 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

不适用。

3)本期实际核销的应收账款情况

不适用。

其中重要的应收账款核销情况：

不适用。

应收账款核销说明：

本报告期无实际核销的应收账款情况。

4)按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	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	7,051,827.56	66.95	352,591.38
沈阳莱德家居有限公司	1,200,000.00	11.39	1,200,000.00
沈阳供暖集团有限公司	1,188,238.06	11.28	1,188,238.06
杭州启望艺术培训有限公司	200,722.86	1.91	10,036.14
周梅	126,372.47	1.20	6,318.62
合计	9,767,160.95	92.73	2,757,184.20

5)因金融资产转移而终止确认的应收账款

本报告期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

本报告期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：

## 2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	600,407,145.17	692,257,478.79
合计	600,407,145.17	692,257,478.79

### (1) 其他应收款

1)其他应收款分类披露

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	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	22,633,948.85	3.53%	22,633,948.85	100.00%		22,633,948.85	3.13%	22,633,948.85	100.00%	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	611,794,928.62	95.39%	11,387,783.45	1.86%	600,407,145.17	698,565,068.11	96.59%	6,307,589.32	0.90%	692,257,478.79
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	6,940,337.52	1.08%	6,940,337.52	100.00%		2,000,000.00	0.28%	2,000,000.00	100.00%	
合计	641,369,214.99	100.00%	40,962,069.82	6.39%	600,407,145.17	723,199,016.96	100.00%	30,941,538.17	4.28%	692,257,478.79

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
贵州黔南华益矿业有限公司	22,633,948.85	22,633,948.85	100.00%	收回可能性小
合计	22,633,948.85	22,633,948.85	--	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	30,996,177.39	1,549,808.87	5.00%
1 至 2 年	66,463,725.09	6,646,372.51	10.00%
2 至 3 年	1,972,414.60	591,724.38	30.00%
3 年以上	5,199,755.39	2,599,877.69	50.00%
合计	104,632,072.47	11,387,783.45	10.88%

确定该组合依据的说明：

对单项金额重大单独测试未发生减值的其他应收款项汇同单项金额不重大的其他应收款项，本公司以账龄作为信用风险特征组合。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

□ 适用 √ 不适用



组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

2)本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 10,020,531.65 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

不适用。

3)本期实际核销的其他应收款情况

不适用。

其中重要的其他应收款核销情况：

不适用。

其他应收款核销说明：

本报告期无实际核销的其他应收款情况。

4)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	627,763,239.65	709,408,533.19
保证金及押金	57,096.90	1,051,828.90
维修基金及保修金	6,504,398.81	5,694,175.24
其他	7,044,479.63	7,044,479.63
合计	641,369,214.99	723,199,016.96

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	152,200,000.00	1 年以内	23.73%	
浙江莱茵达投资管理 有限公司	往来款	109,221,446.67	1 年以内	17.03%	
莱茵达（桐庐）体育 发展有限公司	往来款	93,657,575.34	1 年以内； 1-2 年	14.60%	7,819,742.74
浙江莱茵达新能源集 团有限公司	往来款	86,607,312.77	1 年以内	13.51%	
浙江莱茵达体育文化 发展有限公司	往来款	47,554,750.00	1 年以内	7.41%	
合计	--	489,241,084.78	--	76.28%	7,819,742.74

6)涉及政府补助的应收款项

不适用。

本报告期末无涉及政府补助的其他应收款。

7)因金融资产转移而终止确认的其他应收款

本报告期末无涉及政府补助的其他应收款。

8)转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

本报告期无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额。

其他说明：

### 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	1,031,604,822.60		1,031,604,822.60	1,095,435,797.43		1,095,435,797.43
对联营、合营企业投资	18,423,528.69		18,423,528.69	20,162,418.80		20,162,418.80
合计	1,050,028,351.29		1,050,028,351.29	1,115,598,216.23		1,115,598,216.23

#### (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
莱茵国际体育投资管理有限公司	36,900,990.00	440,000.00		37,340,990.00		
浙江莱茵达体育文化发展有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
莱茵达体育小镇建设发展有限公司	460,000.00	10,926,800.00		11,386,800.00		
莱茵达西部体育发展有限责任公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
航鹏体育文化发展有限公司	1,231,425.00	1,850,000.00		3,081,425.00		
浙江莱茵体育赛事运营管理有限公司	1,613,000.00	140,000.00		1,753,000.00		
浙江莱茵达足球俱乐部有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00		
浙江莱茵冰雪运	1,760,000.00	1,420,000.00		3,180,000.00		

动发展有限公司						
重庆莱茵达足球俱乐部有限公司		2,260,700.00		2,260,700.00		
浙江莱茵达电竞文化发展有限公司	8,473,000.00	65,000.00		8,538,000.00		
嘉兴莱茵鸿翔体育文化有限公司		21,379,049.97		21,379,049.97		
杭州莱茵冠体投资管理有限公司	10,285,482.93	142,000.00		10,427,482.93		
浙江莱茵达新能源集团有限公司	101,160,000.00			101,160,000.00		
浙江蓝凯贸易有限公司	64,000,000.00			64,000,000.00		
杭州高胜置业有限公司	51,000,000.00			51,000,000.00		
杭州莱茵达枫潭置业有限公司	141,600,000.00			141,600,000.00		
南京莱茵达置业有限公司	153,968,956.25			153,968,956.25		
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		
南通莱茵达置业有限公司	77,285,636.54			77,285,636.54		
泰州莱茵达置业有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
扬州莱茵西湖置业有限公司	260,340.43			260,340.43		
浙江莱茵达投资管理有限公司	57,318,094.77	1,408,000.00		58,726,094.77		
杭州莱骏投资管理有限公司	93,936,346.71			93,936,346.71		
贵州莱茵达矿业发展有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
莱茵达体育场馆管理有限公司	32,170,428.80		32,170,428.80			
黄山莱茵体育发	71,692,096.00		71,692,096.00			

展有限公司						
合计	1,095,435,797.43	40,031,549.97	103,862,524.80	1,031,604,822.60		

**(2) 对联营、合营企业投资**

单位：元

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
浙江黄龙 体育投资 管理有限 公司	20,162,41 8.80			-1,738,89 0.11						18,423,52 8.69	
小计	20,162,41 8.80			-1,738,89 0.11						18,423,52 8.69	
合计	20,162,41 8.80			-1,738,89 0.11						18,423,52 8.69	

**(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	29,642,557.30	22,374,092.37	23,817,477.25	10,856,073.55
合计	29,642,557.30	22,374,092.37	23,817,477.25	10,856,073.55

其他说明：

**5、投资收益**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		15,300,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-1,738,890.11	-2,140,878.17
处置长期股权投资产生的投资收益	-1,586,429.98	9,969,922.53

其他（理财产品利息）	14,600.08	1,099,543.05
合计	-3,310,720.01	24,228,587.41

## 十六、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

适用  不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-12,902,036.23	
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）	10,174,473.66	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	6,927,575.34	
债务重组损益	1,108,802.09	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,178,677.85	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	39,905,534.35	1.公司处置莱茵场馆股权产生的投资收益 31,397,808.88 元；2.计入营业外支出之外的预计负债 8,507,725.47 元
减：所得税影响额	14,137,308.39	
少数股东权益影响额	-210,649.85	
合计	29,109,012.82	--

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	-4.72%	-0.05	-0.05
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-6.96%	-0.07	-0.07

### 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

## 第十二节 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) 公司董事长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：高继胜

二〇一九年四月二十五日