

中泰证券股份有限公司
关于
莱茵达体育发展股份有限公司
重大资产置换及支付现金购买资产
暨关联交易
之
2023年持续督导意见

独立财务顾问



二〇二四年五月

声 明

中泰证券股份有限公司（以下简称“中泰证券”“独立财务顾问”）受莱茵达体育发展股份有限公司（以下简称“莱茵体育”“上市公司”“公司”）委托，担任本次重大资产重组之独立财务顾问。独立财务顾问严格按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》等相关法律、法规、规范性文件的要求，按照证券行业公认的业务标准、道德规范，经过审慎调查，本着诚实信用、勤勉尽责的态度，对上市公司履行持续督导职责，并结合上市公司 2023 年年度报告，对本次交易出具如下持续督导意见：

1、独立财务顾问本着客观、公正的原则对本次交易出具持续督导意见。

2、持续督导意见所依据的文件、材料由相关各方向独立财务顾问提供。相关各方对所提供的资料的真实性、准确性、完整性负责，相关各方保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对所提供资料的合法性、真实性、完整性承担连带法律责任。独立财务顾问出具的持续督导意见是在假设本次交易的各方当事人均按相关协议的条款和承诺全面履行其所有义务的基础上提出的，若上述假设不成立，独立财务顾问不承担由此引起的任何风险责任。

3、独立财务顾问未委托和授权任何其它机构和个人提供未在持续督导意见中列载的信息和本意见做任何解释或者说明。

4、持续督导意见不构成对莱茵体育的任何投资建议，对投资者根据持续督导意见所作出的任何投资决策可能产生的风险，独立财务顾问不承担任何责任。

目 录

声 明.....	1
目 录.....	2
释 义.....	3
第一节 交易资产的交付或过户情况	5
一、本次交易方案.....	5
二、本次交易的决策程序和审批程序.....	7
三、本次交易相关资产的交付或过户情况.....	7
四、独立财务顾问核查意见.....	9
第二节 交易各方当事人承诺的履行情况	10
一、本次交易相关协议的履行情况.....	10
二、本次交易相关承诺的履行情况.....	10
三、独立财务顾问核查意见.....	25
第三节 盈利预测或利润预测的实现情况	26
一、本次交易不涉及盈利预测或利润预测的情况.....	26
二、独立财务顾问核查意见.....	26
第四节 管理层讨论与分析部分提及的各项业务的发展现状及上市公司对所购买资产整合管控安排的执行情况	27
一、2023 年上市公司经营情况.....	27
二、上市公司对所购买资产整合管控安排的执行情况.....	29
三、独立财务顾问核查意见.....	29
第五节 公司治理结构与运行情况	30
一、公司治理运行情况.....	30
二、独立财务顾问核查意见.....	30
第六节 与已公布的重组方案存在差异的其他事项	31
一、实际实施情况与已公布的重组方案不存在重大差异.....	31
二、独立财务顾问核查意见.....	31
第七节 独立财务顾问持续督导意见	32

释 义

在本报告中，除非上下文另有所指，下列简称具有如下含义：

上市公司、公司、莱茵体育	指	莱茵达体育发展股份有限公司（曾用名：莱茵达置业股份有限公司），深圳证券交易所上市公司，证券代码：000558.SZ
本次交易、本次重组、本次重大资产重组	指	上市公司以杭州枫潭100%股权、南京莱茵达100%股权置换文旅集团持有的文旅股份63.34%股份，现金收购文旅集团子公司成都体产持有的文旅股份3.33%股份
文旅集团	指	成都文化旅游发展集团有限责任公司，上市公司的间接控股股东；文旅股份的控股股东，持有文旅股份63.34%股份
成都体投	指	成都体育产业投资集团有限责任公司，文旅集团的全资子公司；上市公司的控股股东，持有上市公司29.90%股份
成都体产	指	成都体育产业有限责任公司，文旅集团的全资子公司；文旅股份的股东之一，持有文旅股份3.33%股份
文旅股份、置入公司	指	成都文化旅游发展股份有限公司，全国中小企业股份转让系统基础层挂牌公司，证券代码：834833.OC
杭州枫潭	指	杭州莱茵达枫潭置业有限公司，上市公司的全资子公司
南京莱茵达	指	南京莱茵达体育发展有限公司，上市公司的全资子公司（曾用名：南京莱茵达置业有限公司）
置出公司	指	杭州枫潭、南京莱茵达
标的公司	指	文旅股份、杭州枫潭、南京莱茵达
置入资产	指	文旅集团持有的文旅股份63.34%股份
购买资产	指	成都体产持有的文旅股份3.33%股份
置入及购买资产	指	文旅股份66.67%股份
置出资产	指	杭州枫潭100%股权、南京莱茵达100%股权
标的资产、交易标的	指	置出资产、置入资产、购买资产
交易对方	指	文旅集团、成都体产
交易各方	指	上市公司、文旅集团、成都体产
元、万元	指	人民币元、人民币万元
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所、交易所	指	深圳证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《股票上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《重大资产重组协议》	指	《莱茵达体育发展股份有限公司与成都文化旅游发展集团有限责任公司之重大资产重组协议》《莱茵达体育发展股份有限公司与成都体育产业有限责任公司之重大资产重组协议》

《重大资产重组协议补充协议》	指	《莱茵达体育发展股份有限公司与成都文化旅游发展集团有限责任公司之重大资产重组协议之补充协议》
交割日	指	交易各方完成资产交割之日，由交易各方协商后另行确定
过渡期	指	自评估基准日（不含基准日当日）起至交割日（包含当日）的期间
中泰证券、独立财务顾问	指	中泰证券股份有限公司
持续督导意见	指	《中泰证券股份有限公司关于莱茵达体育发展股份有限公司重大资产置换及支付现金购买资产暨关联交易之2023年持续督导意见》

本持续督导意见中部分合计数与各加计数直接相加之和在尾数上有差异，此差异系四舍五入造成。

第一节 交易资产的交付或过户情况

一、本次交易方案

莱茵体育以持有的杭州枫潭 100%股权、南京莱茵达 100%股权与文旅集团持有的文旅股份 63.34%股份等值部分进行资产置换，置出资产交易价格与置入资产交易价格的差额以现金补足；莱茵体育以现金方式购买文旅集团全资子公司成都体产持有的文旅股份 3.33%股份。

本次交易完成后，莱茵体育持有文旅股份 66.67%股份，文旅股份成为莱茵体育的控股子公司。

（一）交易对方

本次交易的交易对方为文旅集团及成都体产。

（二）标的资产情况

1、置出资产情况

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

2、置入及购买资产情况

本次交易置入资产为文旅集团持有的文旅股份 63.34%股份，购买资产为成都体产持有的文旅股份 3.33%股份，上市公司合计置入及购买文旅股份 66.67%股份。

（三）交易方式

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

（四）评估作价

1、置出资产的评估情况

单位：万元

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

2、置入及购买资产的评估情况

单位：万元

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

(五) 支付方式

1、置出资产的支付方式

单位：元

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

2、置入及购买资产的支付方式

单位：元

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

(六) 过渡期的损益安排

置出公司、置入公司于评估基准日之前的滚存未分配利润（如有），不在交割日前分配，由置出公司、置入公司本次交易完成后的全体股东分别享有。

过渡期内，置出公司、置入公司运营所产生的盈利或因其他原因增加的净资产以及运营所产生的亏损或因其他原因减少的净资产，由置出公司、置入公司本次交易完成后的全体股东分别享有和承担。

过渡期内，非经上市公司、文旅集团、成都体产书面同意，置出公司、置入公司均不进行分红。

（七）债权债务处理

针对上市公司对置出资产的其他应收款等资金往来，文旅集团将于置出资产交割日当天向置出公司提供借款，用于其清偿与上市公司之间的资金往来。文旅集团提供给杭州枫潭、南京莱茵达的借款金额以交割日上市公司对其的其他应收款金额为准。

二、本次交易的决策程序和审批程序

本次交易已经履行的决策程序和审批程序如下：

- 1、本次重组方案已经文旅集团董事会审议通过，文旅集团已同意本次重组；
- 2、本次交易标的资产的评估结果已经文旅集团备案；
- 3、本次重组方案及相关议案已经本次交易对方文旅集团和成都体产内部决策机构，及莱茵体育控股股东成都体投内部决策机构审议通过；
- 4、本次重组方案已经文旅集团出具批复文件批准；
- 5、本次重组方案及相关议案已经上市公司第十一届董事会第六次会议、第十一届监事会第五次会议审议通过；
- 6、本次重组方案及相关议案已经上市公司 2023 年第二次临时股东大会审议通过。

本次交易已履行全部必要的决策程序和审批程序。

三、本次交易相关资产的交付或过户情况

（一）股权交割及过户情况

1、置出资产过户情况

根据《重大资产重组协议》，协议生效之日起 15 个工作日内，上市公司与文旅集团应配合向登记机关提交办理完毕置出资产过户登记手续的申请文件；并配合办理完成置出资产过户至文旅集团的过户登记手续。

根据杭州市市场监督管理局出具的《登记通知书》，杭州枫潭已就股东变更以及相应的《公司章程》变更事项在工商登记机关备案。

根据南京市江宁区行政审批局出具的《登记通知书》，南京莱茵达已就股东变更以及相应的《公司章程》变更事项在工商登记机关备案。

因此，本次交易涉及的置出资产已经完成过户，上述事项均在《重大资产重组协议》规定的时限内完成。

2、置入资产及购买资产过户情况

根据《重大资产重组协议》，协议生效之日起 15 个工作日内，上市公司与文旅集团、成都体产应配合向登记机关提交办理完毕置入资产及购买资产过户登记手续的申请文件；并配合办理完成置入资产及购买资产过户至上市公司的过户登记手续。

根据中国证券登记结算有限责任公司北京分公司出具的《证券过户登记确认书》，文旅股份 66.67% 股份已过户登记至上市公司名下。

因此，本次交易涉及的置入资产及购买资产已经完成过户，上述事项均在《重大资产重组协议》规定的时限内完成。

（二）现金对价支付情况

根据《重大资产重组协议》，上市公司应支付的本次交易现金对价分两期支付。第一期款项为协议生效之日起 10 个工作日内，上市公司向文旅集团支付差额部分的 50%，即 20,974,717.00 元（大写：贰仟零玖拾柒万肆仟柒佰壹拾柒元整），上市公司向成都体产支付购买资产交易对价的 50%，即 12,856,120.00 元（大写：壹仟贰佰捌拾伍万陆仟壹佰贰拾元整）；第二期款项为置入资产交割日起 10 个工作日内，上市公司向文旅集团支付差额部分的剩余 50%，即 20,974,716.00 元（大写：贰仟零玖拾柒万肆仟柒佰壹拾陆元整），上市公司向

成都体产支付购买资产交易对价的剩余 50%，即 12,856,119.00 元（大写：壹仟贰佰捌拾伍万陆仟壹佰壹拾玖元整）。

上市公司已向文旅集团、成都体产支付了本次交易现金对价的第一期款项 33,830,837.00 元和第二期款项 33,830,835.00 元，合计 67,661,672.00 元。在《重大资产重组协议》规定的时限内，上市公司应向交易对方支付的现金对价已经全部支付完毕。

（三）债权债务处理情况

2023年11月29日，文旅集团向杭州枫潭支付13,203,975.62元借款，同日，杭州枫潭向上市公司支付13,203,975.62元，清偿其与上市公司之间的资金往来；2023年11月30日，文旅集团向南京莱茵达支付49,915,219.50元借款，同日，南京莱茵达向上市公司支付49,915,219.50元，清偿其与上市公司之间的资金往来。置出资产与上市公司之间的资金往来已经全部清偿完毕。

四、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：上市公司本次交易的实施过程符合《公司法》《证券法》《重组管理办法》等相关法律、法规、规范性文件的要求；截至本持续督导意见出具日，本次交易涉及的标的资产已经完成股权交割与过户手续，上市公司应向交易对方支付的现金对价已经全部支付完毕；截至本持续督导意见出具日，置出资产与上市公司之间的资金往来已经全部清偿完毕。

第二节 交易各方当事人承诺的履行情况

一、本次交易相关协议的履行情况

与本次交易相关的协议为《重大资产重组协议》《重大资产重组协议补充协议》。截至本持续督导意见出具日，《重大资产重组协议》《重大资产重组协议补充协议》的生效条件已全部实现，协议已生效；截至本持续督导意见出具日，本次交易各方已经按照《重大资产重组协议》《重大资产重组协议补充协议》的约定履行相关义务。

二、本次交易相关承诺的履行情况

本次交易过程中，交易各方均做出了相关承诺，相关承诺的内容已在《莱茵达体育发展股份有限公司重大资产置换及支付现金购买资产暨关联交易报告书（草案）（第二次修订稿）》中详细披露，主要内容如下：

承诺主体	承诺事项	承诺内容
（一）上市公司及其董事、监事、高级管理人员		
上市公司	关于提供信息真实、准确和完整的承诺函	<p>1、本公司保证将及时提供本次交易相关信息和文件，并保证所提供的信息和文件均真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任；</p> <p>2、本公司保证向参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>3、本公司保证为本次交易所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；本公司保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；本公司负责人、主管会计工作的负责人和会计机构负责人保证本次交易的信息披露和申请文件所引用的相关数据真实、准确、完整；</p> <p>4、本公司保证本次交易的各中介机构在申请文件中引用的由本公司所出具的文件及引用文件的相关内容已经本公司审阅，确认本次交易的申请文件不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>5、本公司保证本次交易的信息披露和申请文件的内容均真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对本次交易的信息披露和申请文件中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担个别及连带的法律责任。如违反上述承诺，本公司愿意就此承担全部法律责任。</p>

承诺主体	承诺事项	承诺内容
上市公司董事、监事、高级管理人员	关于提供信息真实、准确和完整的承诺函	<p>1、本人保证将及时提供本次交易相关信息和文件，并保证所提供的信息和文件均真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任；</p> <p>2、本人保证向参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件签署时业经合法授权并有效签署，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>3、本人保证为本次交易所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；本人保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；</p> <p>4、本人保证本次交易的各中介机构在申请文件中引用的由本人所出具的文件及引用文件的相关内容已经本人审阅，确认本次交易的申请文件不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>5、本人保证本次交易的信息披露和申请文件的内容均真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对本次交易的信息披露和申请文件中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担个别及连带的法律责任；</p> <p>6、如本次交易因所提供或者披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，本人将暂停转让在上市公司拥有权益的股份（如有），并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由上市公司董事会代本人向证券交易所和登记结算公司申请锁定；如本人未在两个交易日内提交锁定申请的，本人同意授权上市公司董事会在核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；如上市公司董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，本人同意授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺自愿锁定股份用于相关投资者赔偿安排。</p> <p>本人承诺，如本人违反上述承诺，因此给上市公司及投资者造成损失的，本人将及时、足额赔偿上市公司及投资者因此遭受的全部损失。</p>
上市公司	关于无违法违规及诚信情况的承诺函	<p>1、本公司的董事、监事、高级管理人员具备和遵守《中华人民共和国公司法》等法律、法规、规范性文件和公司章程规定的任职资格和义务，其任职均经合法程序产生，不存在有关法律、法规、规范性文件和公司章程及有关监管部门、兼职单位（如有）所禁止的兼职情形；</p> <p>2、本公司以及本公司的董事、监事、高级管理人员最近 36 个月不存在受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚的情形，不存在损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法违规行为；不存在最近 36 个月受到中国证券监督管理委员会的行政处罚、最近 12 个月内受到证券交易所的公</p>

承诺主体	承诺事项	承诺内容
		<p>开谴责的情形；不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查、涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，或者被其他有权部门调查的情形；</p> <p>3、本公司及本公司的董事、监事、高级管理人员最近 36 个月内诚信情况良好，不存在重大失信情况，不存在未按期偿还大额债务、未履行公开承诺等情况。</p>
上市公司董事、监事、高级管理人员	关于无违法违规及诚信情况的承诺函	<p>1、本人具备和遵守《中华人民共和国公司法》等法律、法规、规范性文件和公司章程规定的任职资格和义务，任职均经合法程序产生，不存在有关法律、法规、规范性文件和公司章程及有关监管部门、兼职单位（如有）所禁止的兼职情形；</p> <p>2、本人最近 36 个月不存在受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外），刑事处罚的情形，不存在损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法违规行为；不存在最近 36 个月受到中国证券监督管理委员会的行政处罚、最近 12 个月内受到证券交易所的公开谴责的情形；不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查、涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，或者被其他有权部门调查的情形；最近 36 个月内不存在与经济纠纷有关的重大诉讼、仲裁案件情形；</p> <p>3、本人最近 36 个月内诚信情况良好，不存在重大失信情况，不存在未按期偿还大额债务、未履行公开承诺等情况。</p>
上市公司	关于不存在不得参与重大资产重组情形的承诺函	<p>1、本公司及本公司控制的机构不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形，不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形；</p> <p>2、本公司及本公司控制的机构最近 36 个月内不存在因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。</p> <p>如本公司违反上述承诺，因此给投资者造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。</p>
上市公司董事、监事、高级管理人员	关于不存在不得参与重大资产重组情形的承诺函	<p>1、本人及本人控制的机构不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形，不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形；</p> <p>2、本人及本人控制的机构最近 36 个月内不存在因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。</p> <p>如本人违反上述承诺，因此给上市公司及投资者造成损失的，本人将承担相应赔偿责任。</p>
上市公司董事、监事、高级管理人员	关于股份减持计划的承诺函	<p>自上市公司本次交易首次披露之日起至实施完毕期间，本人无减持上市公司股份的计划。上述股份包括本人原持有的上市公司股份以及原持有的股份在上述期间内因上市公司派送股票红利、资本公积转增股本等事项形成的衍生股份。</p> <p>本人如违反上述减持计划而在上述期间内减持所持有的上市公司股份，减持股份所得收益归上市公司所有。</p>

承诺主体	承诺事项	承诺内容
上市公司董事、高级管理人员	关于本次交易摊薄即期回报采取填补措施的承诺函	<p>1、不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；</p> <p>2、对本人的职务消费行为进行约束；</p> <p>3、不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动；</p> <p>4、由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与上市公司填补回报措施的执行情况相挂钩；</p> <p>5、若上市公司实施股权激励计划，则拟公布的股权激励的行权条件与上市公司填补回报措施的执行情况相挂钩；</p> <p>6、本承诺出具后，若监管部门就填补回报措施及其承诺的相关规定作出其他要求的，且上述承诺不能满足监管部门该等新的监管规定时，本人承诺届时将按照监管部门的最新规定出具补充承诺；</p> <p>7、本人承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及本人作出的相关承诺，若本人违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担相应的赔偿责任。</p>
上市公司	关于拟置出资产权属、合规性的承诺函	<p>1、本公司合法拥有拟置出资产的完整权利，拟置出资产权属清晰，不存在任何纠纷和潜在纠纷。</p> <p>2、拟置出公司合法拥有土地、房屋以及商标的所有权或者使用权，具备与经营有关的业务体系及主要相关资产，除已向本次交易的中介机构披露的权利受限的情况外，该等资产不存在权属纠纷或其他纠纷。</p> <p>3、本公司合法拥有拟置出资产股权完整的所有权，依法拥有该等股权有效的占有、使用、收益及处分权；本公司已履行了该等股权的出资义务，不存在出资不实、虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反本公司作为股东所应当承担的义务及责任的行为；该等股权不存在任何质押、留置、其他担保或设定第三方权益或限制情形，不存在法院或其他有权机关冻结、查封、拍卖本公司持有的该等股权的情形。</p> <p>4、本公司不存在以拟置出资产作为争议对象或标的之诉讼、仲裁或其他任何形式的纠纷，亦不存在任何可能导致本公司持有的拟置出资产被有关司法机关或行政机关查封、冻结或限制转让的未决或潜在的诉讼、仲裁以及任何其他行政或司法程序。</p> <p>5、拟置出公司自2021年1月1日至今合法合规运营，未受到过工商、环保、税务、住建、土地、消防、劳动与社会保障等相关行政部门的处罚。</p> <p>本公司保证上述内容均为真实、准确、完整。</p>
上市公司	关于房地产业务的承诺函	<p>本公司已在《莱茵达体育发展股份有限公司关于重大资产置换及支付现金购买资产暨关联交易涉及房地产业务的专项自查报告》中对本公司及本公司合并范围内的控股子公司自2021年1月1日至2023年4月30日期间（以下简称“报告期”）的房地产开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被立案调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露，并承诺相关信息披露真实、准确、完整。</p> <p>截至2023年4月30日，本公司及合并范围内子公司在中国境内不存在拟建项目、在建项目；报告期内，本公司及合并范围内子公司已完工的项目共计1个，即丽水市体育中心游泳</p>

承诺主体	承诺事项	承诺内容
		<p>馆、体育生活馆项目。</p> <p>在报告期内并截至本承诺函出具日，本公司及合并范围内子公司不存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行，不存在因违反土地、房产管理相关法律法规而受到行政处罚或被立案调查情形。</p>
<p>上市公司董事、高级管理人员</p>	<p>关于房地产业务的承诺函</p>	<p>上市公司已在《莱茵达体育发展股份有限公司关于重大资产置换及支付现金购买资产暨关联交易涉及房地产业务的专项自查报告》中对上市公司及上市公司合并范围内子公司自2021年1月1日至2023年4月30日期间（以下简称“报告期”）的房地产开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被立案调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露，并承诺相关信息披露真实、准确、完整。</p> <p>截至2023年4月30日，上市公司及合并范围内子公司在中国境内不存在拟建项目、在建项目；报告期内，上市公司及合并范围内子公司已完工的项目共计1个，即丽水市体育中心游泳馆、体育生活馆项目。</p> <p>在报告期内并截至本承诺函出具日，上市公司及合并范围内子公司不存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，不存在因违反土地、房产管理相关法律法规而受到行政处罚或被立案调查情形。</p> <p>本人承诺，如存在未披露的土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，给上市公司和投资者造成损失的，将承担赔偿责任。</p>
<p>（二）上市公司控股股东成都体投、间接控股股东文旅集团及其董事、监事和高级管理人员</p>		
<p>成都体投</p>	<p>关于提供信息真实、准确和完整的承诺函</p>	<p>1、本公司保证将及时提供本次交易相关信息和文件，并保证所提供的信息和文件均真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任；</p> <p>2、本公司保证向上市公司及参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>3、本公司保证为本次交易所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；本公司保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；</p> <p>4、本公司保证上市公司及本次交易的各中介机构在申请文件中引用的由本公司所出具的文件及引用文件的相关内容已经本公司审阅，确认本次交易的申请文件不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>5、如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在案件调查结论明确之前，本公司将暂停转让持有的上市公司股份，并于收到立案</p>

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

承诺主体	承诺事项	承诺内容
事、高级管理人员		<p>的，将依法承担赔偿责任；</p> <p>2、本人保证向上市公司及参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件签署时业经合法授权并经有效签署，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>3、本人保证为本次交易所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；本人保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；</p> <p>4、本人保证上市公司及本次交易的各中介机构在申请文件中引用的由本人所出具的文件及引用文件的相关内容已经本人审阅，确认本次交易的申请文件不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>5、如本次交易因所提供或者披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，本人将暂停转让在上市公司拥有权益的股份（如有），并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由上市公司董事会代本人向证券交易所和登记结算公司申请锁定；如本人未在两个交易日内提交锁定申请的，本人同意授权上市公司董事会在核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；如上市公司董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，本人同意授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺自愿锁定股份用于相关投资者赔偿安排。</p> <p>本人承诺，如本人违反上述承诺，因此给上市公司及投资者造成损失的，本人将及时、足额赔偿上市公司及投资者因此遭受的全部损失。</p>
成都体投、文旅集团	关于不存在不得参与重大资产重组情形的承诺函	<p>1、本公司及本公司控制的机构不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形，不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形；</p> <p>2、本公司及本公司控制的机构最近 36 个月内不存在因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。</p> <p>如本公司违反上述承诺，因此给上市公司及投资者造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。</p>
成都体投、文旅集团的董事、监事、高级管理人员	关于不存在不得参与重大资产重组情形的承诺函	<p>1、本人及本人控制的机构不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形，不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形；</p> <p>2、本人及本人控制的机构最近 36 个月内不存在因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关</p>

承诺主体	承诺事项	承诺内容
		股票异常交易监管》规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。 如本人违反上述承诺，因此给上市公司及投资者造成损失的，本人将承担相应赔偿责任。
成都体投	关于无违法违规及诚信情况的承诺函	1、本公司最近 36 个月不存在受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外），刑事处罚的情形，不存在损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法违规行为；不存在最近 36 个月受到中国证券监督管理委员会的行政处罚、最近 12 个月内受到证券交易所的公开谴责的情形；不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查、涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，或者被其他有权部门调查的情形；最近 36 个月内不存在与经济纠纷有关的重大诉讼、仲裁案件情形； 2、本公司最近 36 个月内诚信情况良好，不存在重大失信情况，不存在未按期偿还大额债务、未履行公开承诺、被中国证券监督管理委员会及其派出机构或证券交易所采取行政监管措施、纪律处分等情况。
文旅集团	关于无违法违规及诚信情况的承诺函	1、本公司以及本公司的董事、监事、高级管理人员最近五年不存在受到行政处罚，刑事处罚的情形，不存在损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法违规行为；不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查、涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，或者被其他有权部门调查的情形；最近五年不存在与经济纠纷有关的重大诉讼、仲裁案件情形； 2、本公司及本公司的董事、监事、高级管理人员最近五年诚信情况良好，不存在重大失信情况，不存在未按期偿还大额债务、未履行公开承诺、被中国证券监督管理委员会及其派出机构或证券交易所采取行政监管措施、纪律处分等情况。
成都体投	关于保证上市公司独立性的承诺函	1、本公司承诺本次交易完成后，将继续履行本公司已经出具的关于保证上市公司独立性的承诺函相关内容，在资产、人员、财务、机构和业务等方面与上市公司保持独立，并严格遵守中国证监会关于上市公司独立性的相关规定，不违规利用上市公司提供担保，不非法占用上市公司资金，继续保持并维护上市公司的独立性。 除非本公司不再为上市公司之控股股东，本承诺始终有效。若本公司违反上述承诺给上市公司及其他股东造成损失，一切损失将由本公司承担。
文旅集团	关于保证上市公司独立性的承诺函	1、本公司承诺本次交易完成后，将继续履行本公司已经出具的关于保证上市公司独立性的承诺函相关内容，在资产、人员、财务、机构和业务等方面与上市公司保持独立，并严格遵守中国证监会关于上市公司独立性的相关规定，不违规利用上市公司提供担保，不非法占用上市公司资金，继续保持并维护上市公司的独立性。 除非本公司不再为上市公司之间接控股股东，本承诺始终有效。若本公司违反上述承诺给上市公司及其他股东造成损失，一切损失将由本公司承担。
成都体投	关于减少和规范关联交易的承诺函	在本公司作为上市公司控股股东期间，本公司及本公司控制的企业将尽可能避免和减少与上市公司及其下属企业的关联交易，对于无法避免或有合理理由存在的关联交易，本公司及本公司控制的企业将与上市公司及其下属企业按照公平、公允、等价有偿等原则依法签订协议，并由上市公司按照有

承诺主体	承诺事项	承诺内容
		<p>关法律、法规、其他规范性文件以及上市公司章程等的规定，依法履行相关内部决策批准程序并及时履行信息披露义务。</p> <p>本公司保证本公司及本公司控制的企业不以与市场价格相比显失公允的条件与上市公司及其下属企业进行交易，不利用关联交易非法转移上市公司及其下属企业的资金、利润，亦不利用该类交易从事任何损害上市公司、其下属企业及其他股东合法权益的行为。</p> <p>本公司保证有权签署本承诺函，且本承诺函一经本公司签署即对本公司构成有效的、合法的、具有约束力的责任，且在本公司作为上市公司控股股东期间持续有效，不可撤销。本公司保证严格履行本承诺函中的各项承诺，如因违反相关承诺并因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应的法律责任。</p> <p>本承诺函自签署日起生效。</p>
文旅集团	关于减少和规范关联交易的承诺函	<p>在本公司作为上市公司间接控股股东期间，本公司及本公司控制的企业将尽可能避免和减少与上市公司及其下属企业的关联交易，对于无法避免或有合理理由存在的关联交易，本公司及本公司控制的企业将与上市公司及其下属企业按照公平、公允、等价有偿等原则依法签订协议，并由上市公司按照有关法律、法规、其他规范性文件以及上市公司章程等的规定，依法履行相关内部决策批准程序并及时履行信息披露义务。</p> <p>本公司保证本公司及本公司控制的企业不以与市场价格相比显失公允的条件与上市公司及其下属企业进行交易，不利用关联交易非法转移上市公司及其下属企业的资金、利润，亦不利用该类交易从事任何损害上市公司、其下属企业及其他股东合法权益的行为。</p> <p>本公司保证有权签署本承诺函，且本承诺函一经本公司签署即对本公司构成有效的、合法的、具有约束力的责任，且在本公司作为上市公司间接控股股东期间持续有效，不可撤销。本公司保证严格履行本承诺函中的各项承诺，如因违反相关承诺并因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应的法律责任。</p> <p>本承诺函自签署日起生效。</p>
成都体投	关于避免同业竞争的承诺函	<p>1、本次交易完成之日起，除上市公司、北京中网巡体育管理股份有限公司外，本公司将不再从事体育赛事组织业务或者新设从事体育赛事组织业务的子公司。本公司将在北京中网巡体育管理股份有限公司满足注入上市公司的条件后，在符合相关法律、法规及规范性文件要求且有利于上市公司及其股东利益的前提下，以公允价格将其注入上市公司。如本公司在该公司满足注入上市公司的条件后三年内未将其注入上市公司的，或者上市公司明确放弃收购的，本公司将采取包括但不限于委托上市公司经营管理、注销该公司、将所持该公司股权转让给无关联第三方等方式以消除或解决可能存在的与上市公司的同业竞争情形。</p> <p>2、本次交易完成之日起，在本公司作为上市公司控股股东期间，本公司及本公司控制的其他企业均不会在中国境内和境外、单独或与第三方及以任何形式直接或间接从事或参与任</p>

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

承诺主体	承诺事项	承诺内容
		<p>应立即书面通知上市公司及其控制的企业，并将该等商业机会让予上市公司或其控制的企业。</p> <p>4、如上市公司及其控制的企业放弃前述竞争性新业务机会且本公司及本公司控制的其他企业从事该等与上市公司及其控制的企业主营业务构成或可能构成直接或间接相竞争的新业务时，本公司将给予上市公司选择权，即在适用法律及有关证券交易所规则允许的前提下，上市公司及其控制的企业有权随时一次性或多次向本公司及本公司控制的其他企业收购在上述竞争性业务中的任何股权、资产及其他权益，或由上市公司及其控制的企业根据国家法律许可的方式选择采取委托经营、租赁或承包经营等方式拥有或控制本公司及本公司控制的其他企业在上述竞争性业务中的资产或业务。如果第三方在同等条件下根据有关法律及相应的公司章程具有并且将要行使法定的优先购买权，则上述承诺将不适用，但在这种情况下，本公司及本公司控制的其他企业应尽最大努力促使该第三方放弃其法定的优先购买权。</p> <p>5、在本公司作为上市公司间接控股股东期间，如果本公司及本公司控制的其他企业与上市公司及其控制的企业在经营活动中发生同业竞争，上市公司有权要求本公司进行协调并通过上市公司在合理时限内收购或本公司对外出售等适当措施以加以解决。</p> <p>6、本公司承诺不利用间接控股股东的地位和对上市公司的实际控制能力，损害上市公司以及上市公司其他股东的权益。 本承诺函自签署日起生效。</p>
成都体投、文旅集团	关于本次交易摊薄即期回报采取填补措施的承诺函	<p>1、不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；</p> <p>2、本承诺出具后，若监管部门就填补回报措施及其承诺的相关规定作出其他要求的，且上述承诺不能满足监管部门该等新的监管规定时，本公司承诺届时将按照监管部门的最新规定出具补充承诺；</p> <p>3、本公司承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及本公司作出的相关承诺，若本公司违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本公司愿意依法承担相应的赔偿责任。</p>
成都体投、文旅集团	关于股份减持计划的承诺函	<p>自上市公司本次交易首次披露之日起至实施完毕期间，本公司无减持上市公司股份的计划。上述股份包括本公司原持有的上市公司股份以及原持有的股份在上述期间内因上市公司派送股票红利、资本公积转增股本等事项形成的衍生股份。本公司如违反上述减持计划而在上述期间内减持所持有的上市公司股份，减持股份所得收益归上市公司所有。</p>
成都体投、文旅集团	关于房地产业务的承诺函	<p>上市公司已在《莱茵达体育发展股份有限公司关于重大资产置换及支付现金购买资产暨关联交易涉及房地产业务的专项自查报告》中对上市公司及公司合并范围内子公司自 2021 年 1 月 1 日至 2023 年 4 月 30 日期间（以下简称“报告期”）的房地产开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被立案调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露，并承诺相关信息披露真实、准确、完整。</p> <p>截至 2023 年 4 月 30 日，上市公司及合并范围内子公司在中国</p>

承诺主体	承诺事项	承诺内容
		<p>境内不存在拟建项目、在建项目；报告期内，上市公司及合并范围内子公司已完工的项目共计 1 个，即丽水市体育中心游泳馆、体育生活馆项目。</p> <p>在报告期内并截至本承诺函出具日，上市公司及合并范围内子公司不存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行，不存在因土地、违反房产管理相关法律法规而受到行政处罚或被立案调查情形。</p> <p>本公司承诺，如存在未披露的土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，给上市公司和投资者造成损失的，将承担赔偿责任。</p>
(三) 交易对方及其董事、监事、高级管理人员		
<p>文 旅 集 团、成 都 体 产</p>	<p>关于提供信息真实、准确和完整的承诺函</p>	<p>1、本公司保证将及时提供本次交易相关信息和文件，并保证所提供的信息和文件均真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担个别和连带的法律责任；</p> <p>2、本公司保证向上市公司及参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>3、本公司保证为本次交易所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；本公司保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；</p> <p>4、本公司保证上市公司及本次交易的各中介机构在申请文件中引用的由本公司所出具的文件及引用文件的相关内容已经本公司审阅，确认本次交易的申请文件不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>5、如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在案件调查结论明确之前，本公司将暂停转让持有的上市公司股份（如有），并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代本公司向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息并申请锁定。董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司承诺将锁定股份用于相关投资者赔偿安排。</p> <p>本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司及投资者造成损失的，本公司将承担个别和连带的法律责任。</p>
<p>文 旅 集 团、成 都 体 产 的 董</p>	<p>关于提供信息真实、准确和完整的</p>	<p>1、本人保证将及时提供本次交易相关信息和文件，并保证所提供的信息和文件均真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；如因提供的信息存在虚假记载、</p>

承诺主体	承诺事项	承诺内容
事、监事、高级管理人员	承诺函	<p>误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任；</p> <p>2、本人保证向上市公司及参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件签署时业经合法授权并经有效签署，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>3、本人保证为本次交易所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；本人保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；</p> <p>4、本人保证上市公司及本次交易的各中介机构在申请文件中引用的由本人所出具的文件及引用文件的相关内容已经本人审阅，确认本次交易的申请文件不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>5、如本次交易因所提供或者披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，本人将暂停转让在上市公司拥有权益的股份（如有），并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由上市公司董事会代本人向证券交易所和登记结算公司申请锁定；如本人未在两个交易日内提交锁定申请的，本人同意授权上市公司董事会在核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；如上市公司董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，本人同意授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺自愿锁定股份用于相关投资者赔偿安排。</p> <p>本人承诺，如本人违反上述承诺，因此给上市公司及投资者造成损失的，本人将及时、足额赔偿上市公司及投资者因此遭受的全部损失。</p>
文旅集团、成都体产	关于不存在不得参与重大资产重组情形的承诺函	<p>1、本公司及本公司控制的机构不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形，不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形；</p> <p>2、本公司及本公司控制的机构最近 36 个月内不存在因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。</p> <p>如本公司违反上述承诺，因此给上市公司及投资者造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。</p>
文旅集团、成都体产的董事、监事、高级管理人员	关于不存在不得参与重大资产重组情形的承诺函	<p>1、本人及本人控制的机构不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形，不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形；</p> <p>2、本人及本人控制的机构最近 36 个月内不存在因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在</p>

承诺主体	承诺事项	承诺内容
		<p>《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。</p> <p>如本人违反上述承诺，因此给上市公司及投资者造成损失的，本人将承担相应赔偿责任。</p>
<p>文旅集团、成都体产</p>	<p>关于无违法违规及诚信情况的承诺函</p>	<p>1、本公司以及本公司的董事、监事、高级管理人员最近五年不存在受到行政处罚，刑事处罚的情形，不存在损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法违规行为；不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查、涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，或者被其他有权部门调查的情形；最近五年不存在与经济纠纷有关的重大诉讼、仲裁案件情形；</p> <p>2、本公司及本公司的董事、监事、高级管理人员最近五年诚信情况良好，不存在重大失信情况，不存在未按期偿还大额债务、未履行公开承诺、被中国证券监督管理委员会及其派出机构或证券交易所采取行政监管措施、纪律处分等情况。</p>
<p>文旅集团、成都体产的董事、监事、高级管理人员</p>	<p>关于无违法违规及诚信情况的承诺函</p>	<p>1、本人具备和遵守《中华人民共和国公司法》等法律、法规、规范性文件和公司章程规定的任职资格和义务，任职均经合法程序产生，不存在有关法律、法规、规范性文件和公司章程及有关监管部门、兼职单位（如有）所禁止的兼职情形；</p> <p>2、本人最近 36 个月不存在受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外），刑事处罚的情形，不存在损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法违规行为；不存在最近 36 个月受到中国证券监督管理委员会的行政处罚、最近 12 个月内受到证券交易所的公开谴责的情形；不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查、涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，或者被其他有权部门调查的情形；最近 36 个月内不存在与经济纠纷有关的重大诉讼、仲裁案件情形；</p> <p>3、本人最近 36 个月内诚信情况良好，不存在重大失信情况，不存在未按期偿还大额债务、未履行公开承诺、被中国证券监督管理委员会及其派出机构或证券交易所采取行政监管措施、纪律处分等情况。</p>
<p>文旅集团、成都体产</p>	<p>关于标的资产权属、合规性的承诺函</p>	<p>1、本公司已依法履行了作为股东的出资义务，出资来源符合适用法律的要求，不存在出资不实、抽逃出资或其他任何违反作为股东所应承担的义务及责任的行为，不存在可能影响文旅股份合法存续的情况。本公司作为文旅股份的股东，合法持有文旅股份股权，在股东主体资格方面不存在任何瑕疵或异议的情形；</p> <p>2、本公司对所持文旅股份的股权拥有合法的、完整的所有权和处分权。该等股权权属清晰，不存在任何形式的委托持股、信托安排、收益权安排、期权安排、股权代持或者其他任何代表其他方的利益的情形，且该等股权未设定其他任何抵押、质押等他项权利，不存在禁止转让、限制转让的其他利益安排，亦不存在被司法机关或行政机关拍卖、查封、冻结、征用或限制转让等使其权利受到限制的任何约束或者妨碍权属转移的其他情况；本公司所持文旅股份股权不存在任何形式的权属纠纷或潜在纠纷，不存在与该等股权权属相关的尚未了结或可预见的诉讼、仲裁或其他司法程序；</p> <p>3、本公司承诺及时进行文旅股份股权的权属变更，且在权属</p>

承诺主体	承诺事项	承诺内容
		<p>变更过程中如存在影响文旅股份股权交割的事项，本公司将确保在与莱茵达体育发展股份有限公司约定的交割期限内消除该等事项并完成文旅股份股权的权属变更。</p> <p>4、文旅股份自 2021 年 1 月 1 日至今合法合规运营，未受到过工商、环保、税务、住建、土地、消防、劳动与社会保障等相关行政部门的处罚。</p> <p>如本公司违反上述承诺，本公司将承担相应法律责任。</p>
(四) 文旅股份、杭州枫潭、南京莱茵达		
文旅股份、杭州枫潭、南京莱茵达	关于提供信息真实、准确和完整的承诺函	<p>1、本公司保证将及时提供本次交易相关信息和文件，并保证所提供的信息和文件均真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任；</p> <p>2、本公司保证向上市公司及参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>3、本公司保证为本次交易所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；本公司保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；</p> <p>4、本公司保证上市公司及本次交易的各中介机构在申请文件中引用的由本公司所出具的文件及引用文件的相关内容已经本公司审阅，确认本次交易的申请文件不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>如本公司违反上述承诺，将依法承担相应赔偿责任。</p>
文旅股份、杭州枫潭、南京莱茵达	关于不存在不得参与重大资产重组情形的承诺函	<p>1、本公司及本公司控制的机构不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形，不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形；</p> <p>2、本公司及本公司控制的机构最近 36 个月内不存在因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。</p> <p>如本公司违反上述承诺，因此给上市公司及投资者造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。</p>
文旅股份、杭州枫潭、南京莱茵达	关于无违法违规及诚信情况的承诺函	<p>1、本公司以及本公司的董事、监事、高级管理人员最近五年不存在受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外），刑事处罚的情形，不存在损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法违规行为；不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查、涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，或者被其他有权部门调查的情形；最近五年不存在与经济纠纷有关的重大诉讼、仲裁案件情形；</p> <p>2、本公司及本公司的董事、监事、高级管理人员最近五年诚信情况良好，不存在重大失信情况，不存在未按期偿还大额</p>

承诺主体	承诺事项	承诺内容
		债务、未履行公开承诺、被中国证券监督管理委员会及其派出机构或证券交易所采取行政监管措施、纪律处分等情况。

截至本持续督导意见出具日，相关承诺方均不存在违反承诺的情形。

三、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：截至本持续督导意见出具日，《重大资产重组协议》《重大资产重组协议补充协议》的生效条件已全部实现，协议已生效；截至本持续督导意见出具日，本次交易各方已经按照《重大资产重组协议》《重大资产重组协议补充协议》的约定履行相关义务；截至本持续督导意见出具日，相关承诺方均不存在违反承诺的情形。

第三节 盈利预测或利润预测的实现情况

一、本次交易不涉及盈利预测或利润预测的情况

本次交易不涉及盈利预测或利润预测的情况。

二、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：本次交易不涉及盈利预测或利润预测的情况。

第四节 管理层讨论与分析部分提及的各项业务的发展现状及上市公司对所购买资产整合管控安排的执行情况

一、2023年上市公司总体经营情况

（一）2023年上市公司经营概况

2023年12月，上市公司完成了重大资产重组，交易前，上市公司的主营业务为房地产销售与租赁、体育。交易完成后，上市公司将原有部分房地产销售与租赁业务资产置出，同时置入行业前景良好的文旅业务资产，新增了文旅相关业务。

1、文旅业务

2023年，按照发展战略，上市公司与文旅集团、成都体产实施了重大资产重组，取得了文旅股份66.67%股份，新增了文旅业务。文旅股份主要依托成都西岭雪山景区从事景区的运营管理，开展索道、滑雪（滑草）、酒店经营、娱乐等文旅相关业务，为景区游客提供交通观景索道客运、滑雪（滑草）及娱乐等运动游乐项目、酒店住宿与餐饮等配套服务。通过直销散客和渠道代销的方式对景区品牌和产品进行营销推广，同知名旅游电商、服务机构开展渠道合作，开拓公司业务、增加游客量。

2、体育业务

上市公司体育业务主要为综合体育场馆运营、体育赛事。综合体育场馆运营方面，公司主要运营的有丽水市体育中心游泳馆、体育生活馆项目，闲林港体育生活馆项目等。其中，丽水市体育中心游泳馆、体育生活馆项目进一步打造整体氛围，并通过与专业机构合作，提升项目运营和招商能力；闲林港体育生活馆不断优化空间和运营内容，但受宏观经济影响，客户消费意愿减少，教培租赁有所下降。体育赛事方面，公司致力于将赛事运营、体育营销、品牌传播整合成一个有机的整体，立足“政府引导、市场化运作”的产业模式，打造优质丰富多元的赛事产品、提升赛事参与体验、放大赛事综合效应为核心目标，全力构建专业化的赛事运营体系，培育高水平、国际化的赛事运营管理团队。

报告期内，上市公司为成都大运会双流赛区提供赛事保障服务，策划举办了2023 首届 TOP show 勇士挑战赛等。

3、房地产业务

上市公司房地产业务主要为存量商铺、写字楼的销售及租赁，租售项目主要集中在江浙沪等地。结合市场情况，上市公司坚持调整业务结构，加速房地产存量库存去化，2023 年实现了丽水体育馆生活馆商铺的全部销售，并持续优化存量商业地产租赁业务，全力提升资产价值。报告期内，公司通过重大资产重组，置出了杭州枫潭 100%股权和南京莱茵达 100%股权，减少了矩阵国际写字楼项目和南京莱茵之星综合体项目。

(二) 2023 年上市公司主要财务数据与指标

2023 年，上市公司主要财务数据与指标如下：

项目	2023 年	2022 年		本年比上年增减
		调整前	调整后	调整后
营业收入（元）	255,183,239.88	119,221,973.33	269,090,002.15	-5.17%
归属于上市公司股东的净利润（元）	56,193,473.51	-36,165,043.49	-16,872,928.88	433.04%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-44,535,883.30	-47,276,438.14	-47,276,438.14	5.80%
经营活动产生的现金流量净额（元）	72,933,563.16	100,722,412.04	179,459,771.39	-59.36%
基本每股收益（元/股）	0.0436	-0.0281	-0.0131	432.82%
稀释每股收益（元/股）	0.0436	-0.0281	-0.0131	432.82%
加权平均净资产收益率	3.84%	-3.27%	-1.14%	4.98%
项目	2023 年末	2022 年末		本年末比上年末增减
		调整前	调整后	调整后
总资产（元）	1,998,185,618.14	1,833,102,853.97	2,520,031,637.60	-20.71%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,083,185,717.03	1,086,148,165.97	1,470,778,399.73	-26.35%

二、上市公司对所购买资产整合管控安排的执行情况

持续督导期内，上市公司对文旅股份的业务、财务、人员、机构等方面进行了有效的整合管控。业务方面，上市公司增强对文旅股份的控制力、提升对文旅股份的整体管理效率、实现上市公司与文旅股份母子公司之间利益的一体化，促进上市公司与文旅股份共同发展；财务方面，文旅股份严格执行上市公司各项财务管理制度，按照上市公司的治理要求进行整体的财务管控，加强了财务方面的内控建设；人员方面，上市公司已对文旅股份董事会、监事会进行改组，加强了对文旅股份的整合管控，同时上市公司积极维护文旅股份业务团队的稳定性，持续健全人才培养制度，提升了人才队伍的凝聚力；机构方面，上市公司对内部组织机构进行了相应调整，机构设置与治理结构得到优化，提升了运营效率。

综上所述，上市公司对文旅股份在业务、财务、人员及机构等方面进行了有效的整合及管控。

三、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：上市公司在持续督导期内的实际经营情况与《重组报告书》中管理层讨论与分析部分提及的各项业务发展状况不存在重大差异；上市公司对所购买资产进行了有效的整合管控。

第五节 公司治理结构与运行情况

一、公司治理运行情况

持续督导期内，上市公司严格按照《公司法》《证券法》《股票上市规则》《上市公司治理准则》等相关法律、法规、规范性文件的要求，不断完善法人治理结构，提升法人治理水平，建立健全各项管理制度，规范公司运作，加强内幕信息管理，强化信息披露工作，切实维护公司及全体股东的合法权益，促进企业良性发展。

上市公司建立股东大会、董事会、监事会和经营管理层分权制衡的公司治理结构，通过制订并不断完善议事规则，明确各层级的权责范围，确保决策、执行和监督相互分离并形成有效制衡。公司建立并不断完善内部控制体系，强化内控管理机制，优化管理流程，健全风险防范机制，为提高公司经营效率、实现持续健康发展提供支持。

二、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：持续督导期内，上市公司积极开展治理活动，公司治理的总体运行情况符合相关法律、法规、规范性文件的要求。

第六节 与已公布的重组方案存在差异的其他事项

一、实际实施情况与已公布的重组方案不存在重大差异

持续督导期内，本次交易相关各方按照已公布的重组方案已经切实履行了相关义务或继续履行相关义务，本次交易的实际实施情况与已公布的重组方案不存在重大差异。

二、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：持续督导期内，本次交易相关各方按照已公布的重组方案已经切实履行了相关义务或继续履行相关义务，本次交易的实际实施情况与已公布的重组方案不存在重大差异。

第七节 独立财务顾问持续督导意见

独立财务顾问认为：

1、上市公司本次交易的实施过程符合《公司法》《证券法》《重组管理办法》等相关法律、法规、规范性文件的要求；截至本持续督导意见出具日，本次交易涉及的标的资产已经完成股权交割与过户手续，上市公司应向交易对方支付的现金对价已经全部支付完毕；截至本持续督导意见出具日，置出资产与上市公司之间的资金往来已经全部清偿完毕；

2、截至本持续督导意见出具日，《重大资产重组协议》《重大资产重组协议补充协议》的生效条件已全部实现，协议已生效；截至本持续督导意见出具日，本次交易各方已经按照《重大资产重组协议》《重大资产重组协议补充协议》的约定履行相关义务；截至本持续督导意见出具日，相关承诺方均不存在违反承诺的情形；

3、本次交易不涉及盈利预测或利润预测的情况；

4、上市公司在持续督导期内的实际经营情况与《重组报告书》中管理层讨论与分析部分提及的各项业务发展状况不存在重大差异；上市公司对所购买资产进行了有效的整合管控；

5、持续督导期内，上市公司积极开展治理活动，公司治理的总体运行情况符合相关法律、法规、规范性文件的要求；

6、持续督导期内，本次交易相关各方按照已公布的重组方案已经切实履行了相关义务或继续履行相关义务，本次交易的实际实施情况与已公布的重组方案不存在重大差异。

（此页无正文，为《中泰证券股份有限公司关于莱茵达体育发展股份有限公司重大资产置换及支付现金购买资产暨关联交易之 2023 年度持续督导意见》之签章页）

独立财务顾问主办人：

许伟功

钱 铮

中泰证券股份有限公司

年 月 日